

WÄSTBYGG

2019

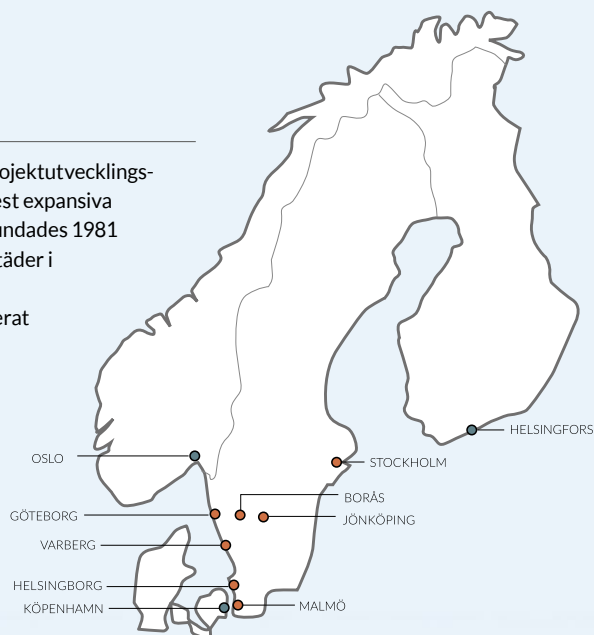
**ÅRS- &
HÅLLBARHETS-
REDOVISNING**



Om oss

Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget grundades 1981 i Borås. Idag har vi egna kontor i sju städer i Sverige och finns via koncernbolaget Logistic Contractor också representerat i Norge, Danmark (med kontor i Köpenhamn) och Finland.

Vi är verksamma inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri, områden där vi har stor kompetens och lång erfarenhet. Inom respektive segment arbetar vi med både entreprenaduppdrag och projektutveckling.



Våra kärnvärden



KLOK

Vi delar med oss av kunskap och kompetens för att hjälpa, utbilda och inspirera vår omvärld. Genom att mixa erfarenhet med expertis och sunt förnuft är vi vägledande och inspirerande. Vi börjar i det lilla för att skapa långsiktiga livsmiljöer.



KREATIV

Vi tänker nytt, låter oss inspireras och strävar ständigt efter bättre lösningar. Genom att möta behov på ett innovativt sätt är vi utvecklande och skapar värde för kunder, medarbetare och samhället i stort.



HJÄRTA

Vårt engagemang och vår vilja att göra ett bra jobb genomsyrar hela vår verksamhet. Hos oss står individen och individens bästa i fokus, oavsett om det handlar om medarbetare eller kunder. Med omtanke och hjärtat på rätt ställe tar vi ansvar för detaljer såväl som för helheten och försöker alltid leverera det lilla extra.

Vår affärsidé

Vi ska utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industribyggnader i ömsesidigt förtroende med våra kunder.



2019 i korthet

INTÄKTER

3 905 MKR

ORDERINGÅNG UNDER ÅRET

3 850 MKR

RÖRELSERESULTAT

192 MKR

ORDERSTOCK VID ÅRETS SLUT

3 752 MKR

Om årsredovisningen och covid-19

Wästbygg Gruppens årsredovisning är producerad under perioden 15 februari – 20 mars. Under denna period har spridningen av covid-19 eskalerat både i Sverige och i omvärlden på ett sätt som gör att det vid denna årsredovisnings tryckdatum är omöjligt att överblicka de slutliga konsekvenserna av pandemin.

När det gäller årsredovisningens innehåll ligger fokus på 2019, som var ett mycket bra år för Wästbygg Gruppen. Vi har inte kunnat analysera innehållet i varje text utifrån den utveckling som skett under början av 2020 och vi anser också att det fortfarande är för tidigt att dra några slutsatser. Däremot kan vi konstatera att koncernen hade en god finansiell ställning vid årets ingång. I kombination med att vi verkar inom olika marknadssegment, och mot olika typer av kunder, har vi relativt god motståndskraft mot en krissituation som denna. Åtminstone om den inte blir alltför långvarig.

Just nu pågår en kontinuerlig dialog med våra kunder, underentreprenörer och leverantörer för att hitta lösningar på bemanning och materialleveranser. Målet är att de byggprojekt som är i produktion ska kunna fortsätta med så små störningar som möjligt. Vi försöker också i möjligaste mån minska de fysiska kontaktytorna mellan de personer som är verksamma på alla våra arbetsplatser.

Internt finns en central arbetsgrupp som dag för dag följer förloppet och de instruktioner som lämnas av myndigheterna. Arbetsgruppen ser till att våra medarbetare har tillgång till aktuell information och utarbetar rutiner för det dagliga arbetet. Vi agerar på alla sätt vi kan för att minimera riskerna för kunderna, medarbetarna och verksamheten som helhet.





INNEHÅLL

OM WÄSTBYGG	2
Vd har ordet	8
Ekonomisk översikt	12
Wästbyggs affärsmodell	14
Affärsområde Bostad	22
Affärsområde Kommersiellt	28
Affärsområde Logistik och industri	34
HÅLLBARHETSREDOVISNING	40
Klimat och energi	43
Finansiell stabilitet	50
Etik och antikorrupktion	50
Arbetsmiljö	52
Ledarskap och kompetens	54
Jämställdhet och mångfald	55
Samhällsengagemang	56
Personalstatistik	57
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	58
Affärsområde Bostad	60
Affärsområde Kommersiellt	62
Affärsområde Logistik och industri	64
Risikanalys	66
Koncernen övrigt	71
Koncernen resultaträkning	73
Koncernens rapport över totalresultat	73
Koncernens balansräkning	74
Förändringar i koncernens eget kapital	76
Koncernens kassaflödesanalys	77
Moderbolagets resultaträkning	78
Moderbolagets balansräkning	79
Förändringar i moderbolagets eget kapital	81
Moderbolagets kassaflödesanalys	82
Noter	83
REVISIONSBERÄTTELSE	102
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	104
REVISORS YTTRANDE	106
STYRELSE OCH KONCERNLEDNING	107

FOTO:

Anna Sigge, Bengt Alm, Kennet Ruona,
Adam Helbaoui, med flera

ILLUSTRATIONER:

Carin Ohlson
Tobias Franson

TRYCK:

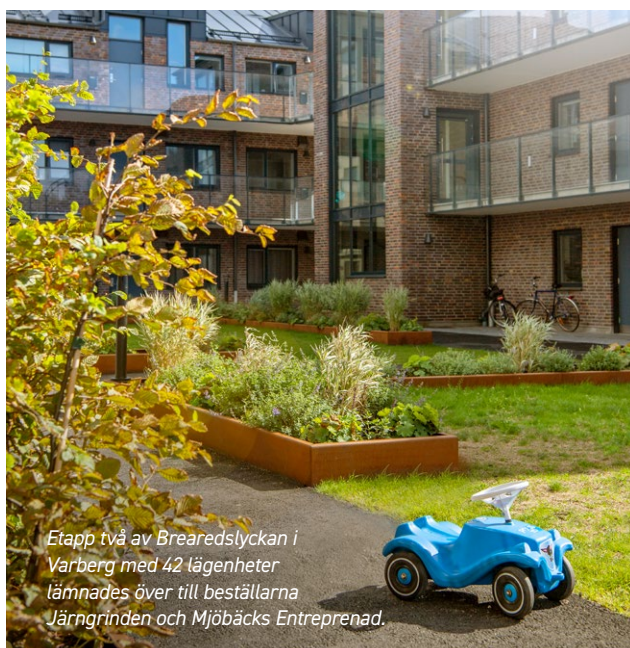
Stema Specialtryck, Borås,
ett Svanencertifierat tryckeri



Brf Nya Särö

Kort om WÄSTBYGG 2019

Kvartal 1



Etapp två av Brearedslyckan i Varberg med 42 lägenheter lämnades över till beställarna Järngrinden och Mjögäcks Entreprenad.

NYCKELTAL

878 mkr intäkter

49 mkr rörelseresultat

126 mkr ordergång

3 408 mkr orderstock vid periodens slut

AFFÄRSOMRÅDENA

Orderingången är oftast svag under årets första kvartal, så även 2019. Huvuddelen av orderingången utgjordes av merförsäljning i pågående projekt, endast ett nytt kommersiellt projekt tillkom. Däremot erhöll Wästbygg två nya markanvisningar, en för två bostadskvarter i centrala Malmö och en för ett hotell i Solvalla-staden i Stockholm.

ÖVRIGT

Magnus Björkander tillträdde som vd i Wästbygg Projekt-utveckling AB.

Kvartal 2



Avtal tecknades med Northvolt om att bygga deras batterifabrik i Skellefteå.

NYCKELTAL

1 021 mkr intäkter

53 mkr rörelseresultat

1 708 mkr ordergång

4 115 mkr orderstock vid periodens slut

AFFÄRSOMRÅDENA

Fem nya kommersiella projekt och fyra logistik- och industri-läggningar tillkom i orderboken under kvartalet. Bland dessa fanns uppdraget att bygga Northvolts fabrik för tillverkning av batterier till elfordon i Skellefteå på 103 000 kvm. Två egenutvecklade logistikprojekt avyttrades.

ÖVRIGT

Sandu Nylmon tillträdde som vd för Logistic Contractors norska och danska dotterbolag som ett led i en utökad satsning på den nordiska marknaden.

Kvartal 3



Första spadtag togs för brf Blomstra i Ystad där HSB är beställare.

NYCKELTAL

865 mkr intäkter

34 mkr rörelseresultat

657 mkr ordergång

3 970 mkr orderstock vid periodens slut

AFFÄRSOMRÅDENA

Avtal tecknades om ett stort logistikprojekt i Norge. Dessutom såldes ett egenutvecklat men ännu inte färdigställt logistikprojekt i Danmark. Ordergången inkluderade även ett bostadsprojekt och ett kommersiellt projekt.

ÖVRIGT

Styrelsen fattade beslut om att starta ett finskt dotterbolag till Logistic Contractor.

Kvartal 4



Utmärkelsen "Årets logistiketablering 2019" tilldelades den anläggning som vi uppfört åt Atea i Växjö.

NYCKELTAL

1 141 mkr intäkter

56 mkr rörelseresultat

1 359 mkr ordergång

3 752 mkr orderstock vid periodens slut

AFFÄRSOMRÅDENA

Året avslutades med en god ordergång. Två bostadsprojekt (varav ett egenutvecklat) fyra kommersiella projekt och två egenutvecklade logistikprojekt ger en bra start på 2020.

ÖVRIGT

Cecilia Marlow valdes in som ny styrelseordförande i Wästbygg Gruppen. Benn Karlberg utsågs till ny vd i Logistic Contractor.



Vi stänger ett starkt 2019

Det känns oerhört positivt att få presentera ännu ett starkt år för Wästbygg Gruppen. Vi avslutade dessutom året med en ordergång på nästan en och en halv miljard under det fjärde kvartalet vilket ger oss en god start på kommande verksamhetsår.

Wästbygg Gruppen gjorde återigen sitt bästa år någonsin. Rörelseresultatet ökade med 12 procent och intäkterna med 7 procent. En trygg och stabil tillväxt, helt i linje med vår fastslagna strategi. Precis som förra året hade vi en ordergång på nästan en och en halv miljard kronor under fjärde kvartalet som tillsammans med våra pågående projekt resulterar i att vi går in i 2020 med en orderstock på nästan fyra miljarder kronor. I kombination med en solid finansiell ställning är vi redo för nya utmaningar.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

För affärsområde Bostad märkte vi en stabilisering på marknaden under slutet av året efter några år av minskad efterfrågan, framförallt på bostadsrätter. Lägenhetsförsäljningen tog fart i de egenutvecklade bostadsrättsprojekt som vi är igång med. Vid årsskiftet hade vi en försäljningsnivå på 70 procent sålda lägenheter i samtliga pågående utvecklingsprojekt och försäljningen har fortsatt under inledningen av 2020. Vi noterade också en ökning i antalet anbudsfrågningar på entreprenaduppdrag. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att projekt som är väl genomarbetade, och möter kundens behov, tas emot väl av marknaden.

För affärsområde Bostad är den vändningen välkommen. Trögheten på marknaden har haft stor inverkan på projektutvecklingsverksamheten. Vi valde bland annat att dra tillbaka två säljstartade projekt under året, då vi såg att det inte fanns rätt förutsättningar för dem i nuläget. Vi fick dessutom göra nedskrivningar i ett entreprenaduppdrag i slutet av året. Till följd av dessa omständigheter redovisar affärsområde Bostad ett negativt resultat. Vi går in i 2020 med flera fina projekt i produktion och planerar för byggstart i flera egna utvecklingsprojekt senare under året samt i början av 2021. Vi är på väg tillbaka dit vi vill vara inom Bostad och känner att vi har gjort vårt jobb för att skapa de bästa förutsättningarna för att växa vidare med god lönsamhet.

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Inom Kommersiellt avslutade vi vår stora om- och tillbyggnad av Asecs köpcentrum i Jönköping i slutet av oktober. Efter tre och ett halvt år lämnade vi över ett fint projekt till en mycket nöjd beställare. Asecs ersattes snabbt av ytterligare ett stort handelsprojekt, denna gång i Kristianstad. Det visar att det fortfarande finns en marknad även för fysiska butiker trots e-handelns ökning.

Vi är starka inom vårt kommersiella segment och tar oss an allt fler samhällsfastigheter, både vad gäller att själva utveckla och utföra på entreprenad åt externa beställare. Under december fattade vi beslut om att starta koncernbolaget Inwita Fastigheter AB som kommer att vara inriktat mot att äga och förvalta samhällsfastigheter som vi utvecklar själva. Både privata och kommunala aktörer verkar gärna från hyrda lokaler, men de vill försäkra sig om en stabil och långsiktig fastighetsägare. Med Inwita kompletterar vi vårt erbjudande och kan nu ansvara för hela kedjan utveckling, byggnation samt förvaltning och ägande. Målet är att på några års sikt bygga upp en relativt omfattande förvaltningsportfölj och redan idag är det första projektet i produktion.

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Koncernbolaget Logistic Contractor har åter ett framgångsrikt år bakom sig där inte minst avtalet om att bygga Northvolts batterifabrik skapat uppmärksamhet.

Den totala ytan för alla avslutade och pågående projekt under 2019 uppgick till över 430 000 kvm vid årsskiftet. Sammanlagt har vi inom Logistik och industri arbetat med 19 projekt och 11 av dessa har vi utvecklat själva. I tidningen Intelligent Logistiks sammanfattning över logistikbyggandet 2019 i Sverige ligger Logistic Contractor även i år överst på listan där vi har utvecklat och/eller byggt 26 procent av alla logistikbyggnader över 10 000 kvm

”

Under december fattade vi beslut om att starta koncernbolaget Inwita Fastigheter AB som kommer att vara inriktat mot att äga och förvalta samhällsfastigheter som vi utvecklar själva.

som har avslutats under året. Företaget bibehåller därmed sin starka marknadsposition som både utvecklare och byggare av logistik- och industrifastigheter.

Från både inhemska och internationella investerare finns ett fortsatt mycket stort intresse för att förvärva logistikfastigheter i Sverige. Vi ser också en omfattande efterfrågan på logistikfastigheter på de övriga nordiska marknaderna. Under våren utökade vi vår satsning på Danmark och Norge, där vi sedan tidigare hade dotterbolag, genom att rekrytera ny vd och byggchef till de utländska bolagen. Båda personerna har kontoret i Göteborg som utgångspunkt. Under hösten inkluderades även Finland i deras ansvarsområden, när ett finskt dotterbolag registrerades.

I satsningen på de utländska marknaderna arbetar vi nu på två plan. Dels med marknadsbearbetning och dels med att bygga lokala organisationer i Köpenhamn, Oslo och Helsingfors. Primärt försöker vi knyta till oss nyckelpersoner med breda kontaktnät. Att etablera ett nytt varumärke på en främmande marknad tar tid. Samtidigt är flera av Logistic Contractors kunder aktiva över hela Norden. Detta ger möjlighet till fortsatta affärsrelationer över gränserna med redan etablerade kontakter, till gagn för både våra kunder och oss själva.

EN BLICK FRAMÅT

Under flera år har vi arbetat målmedvetet med att förbereda Wästbygg Gruppen för en publik miljö. Våra framtida planer, med en större andel utvecklingsprojekt och egen förvaltningsverksamhet, kommer att innebära ett större kapitalbehov för oss och vi utvärderar nu olika alternativ för att stärka kapitalbasen under året.

Vi har också helt nyligen avslutat arbetet med att uppdatera vår affärsplan. För våra koncernbolag finns nu nya utvecklingsmål som ska fortsätta att stärka verksamhet och lönsamhet i respektive bolag

och därmed också koncernen som helhet. Vår långsiktiga strategi att växa kontrollerat inom Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri ligger kvar, men nu med tillägget att bygga upp en fastighetsportfölj med egenutvecklade samhällsfastigheter. Parallellt ska vi ha stor respekt för vad som nu händer i vår omvärld med spridningen av coronaviruset. Kraftfulla insatser sätts in för att begränsa både smittspridningen och de negativa ekonomiska konsekvenserna, vilket är positivt. Vi följer utvecklingen på ett övergripande plan och arbetar samtidigt aktivt internt med olika åtgärder för att minimera skadan för oss, både som individer och bolag. Det är vid sådana här tillfällen det är extra viktigt att ha en väl förankrad värdegrund och att vi arbetar utifrån våra värdeord Klok, Kreativ och Hjärta.

I arbetet med affärsplanen har jag kunnat konstatera att koncernens olika stödfunktioner gör ett mycket gott arbete med att utveckla bolaget på många olika sätt. Vi har tagit flera kliv framåt i hållbarhetsarbetet. Vår avdelning för kvalitet, miljö och arbetsmiljö har utvecklat vårt ledningssystem och förbereder just nu ett stort digitaliseringsarbete. HR-funktionen arbetar systematiskt för bättre jämställdhet och mångfald samtidigt som det pågår ett stort program i syfte att stärka ledarskapet på alla nivåer i koncernen. Ekonomiavdelningen har utökats med fler personer och ytterligare förbättrat sina rutiner för rapportering och uppföljning från projektnivå upp till koncernnivå.

I slutet av december valdes Cecilia Marlow till ny styrelseordförande i Wästbygg Gruppen och i början av 2020 utökades styrelsen med en ledamot när Joacim Sjöberg valdes in. Jag ser fram emot ett fortsatt gott samarbete i styrelsen liksom med hela den övriga Wästbyggorganisationen under 2020!

*Jörgen Andersson
Vd Wästbygg Gruppen AB*

”

I arbetet med affärsplanen har jag kunnat konstatera att koncernens olika stödfunktioner gör ett mycket gott arbete med att utveckla bolaget på många olika sätt.



Besök på arbetsplatsen Tuvebo på Hisingen i Göteborg. I en första etapp byggs 58 egenutvecklade bostadsrätter. På bilden syns Jörgen Andersson tillsammans med Joakim Efraimsson, arbetschef Wästbygg AB samt Linnea Karlén, kund- och marknadsansvarig och Jonas Hulterström, affärsutvecklare på Wästbygg Projektutveckling AB.

Ekonomisk översikt

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2019*	2018	2017	2016	2015
Intäkter, mkr	3 905	3 652	2 838	2 331	1 876
Rörelseresultat, mkr	192	171	105	19	121
Rörelsemarginal, %	4,9	4,7	3,7	0,8	6,5
Resultat efter skatt, mkr	187	163	100	41	99
Balansomslutning, mkr	1 893	1 599	1 454	1 140	725
Soliditet, %	31	29	27	19	25
Räntebärande nettokassa (+) / nettoskuld (-), mkr	129	308	151	-115	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-73	240	179	-4	74
Orderingång, mkr	3 850	3 077	3 604	2 556	2 561
Orderstock vid periodens slut, mkr	3 752	3 634	4 037	2 305	1 791
Antal anställda periodens slut	305	288	261	208	194
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	3 667	3 196	1 961	569	1 608
Eget kapital per aktie, kr	11 600	9 137	7 510	3 667	3 078

DEFINITIONER:

RÖRELSEMARGINAL

Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

RÄNTEBÄRANDE

NETTOSKULD

Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.

RESULTAT

PER AKTIE

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

EGET KAPITAL

PER AKTIE

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

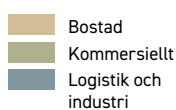
ORDERINGÅNG

Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden.

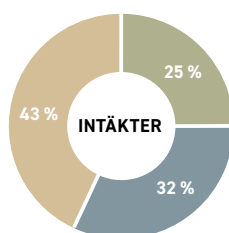
ORDERSTOCK

Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag.

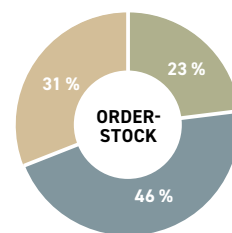
INTÄKTER OCH ORDERSTOCK



Intäkter 2019:
3 905 mkr
fördelat per
affärsområde



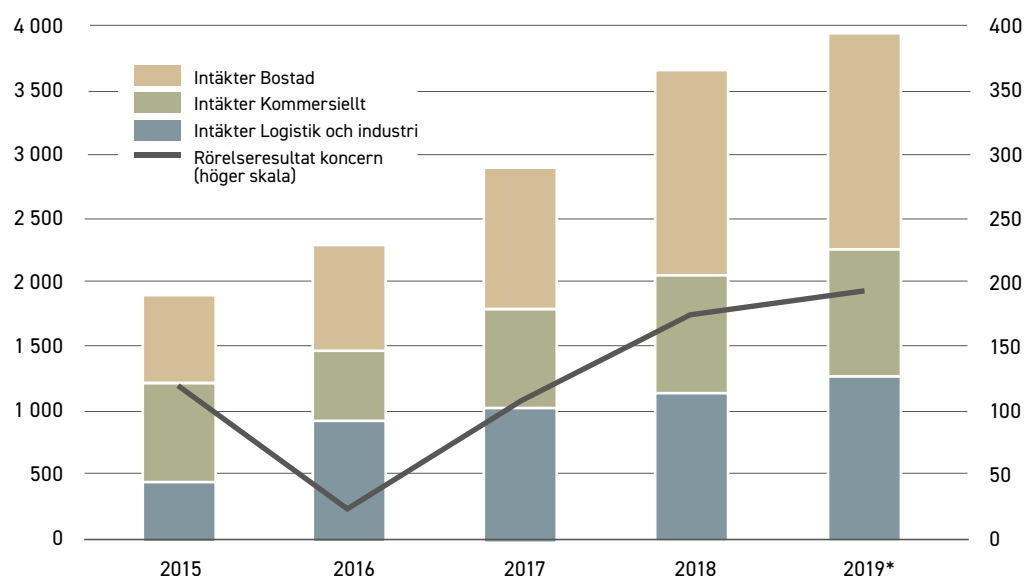
Orderstock 2019-12-31:
3 752 mkr
fördelat per
affärsområde



INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Intäkter koncern, mkr

Rörelseresultat koncern, mkr



* Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

INTÄKTER PER

AFFÄRSOMRÅDE, mkr	2019*	2018	2017	2016	2015
Bostad	1 683	1 637	1 072	827	655
Kommersiellt	982	925	757	584	780
Logistik och industri	1 240	1 090	1 009	920	438
Totalt	3 905	3 652	2 838	2 331	1 873

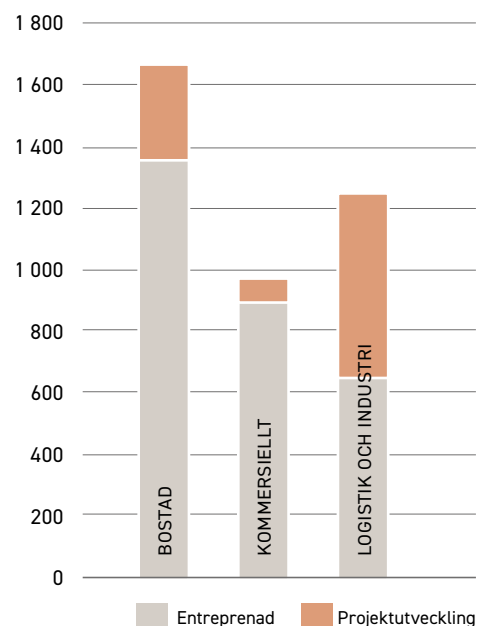
ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

	2019*	2018	2017	2016	2015
Bostad	43 %	45 %	38 %	35 %	35 %
Kommersiellt	25 %	25 %	27 %	25 %	42 %
Logistik och industri	32 %	30 %	35 %	40 %	23 %

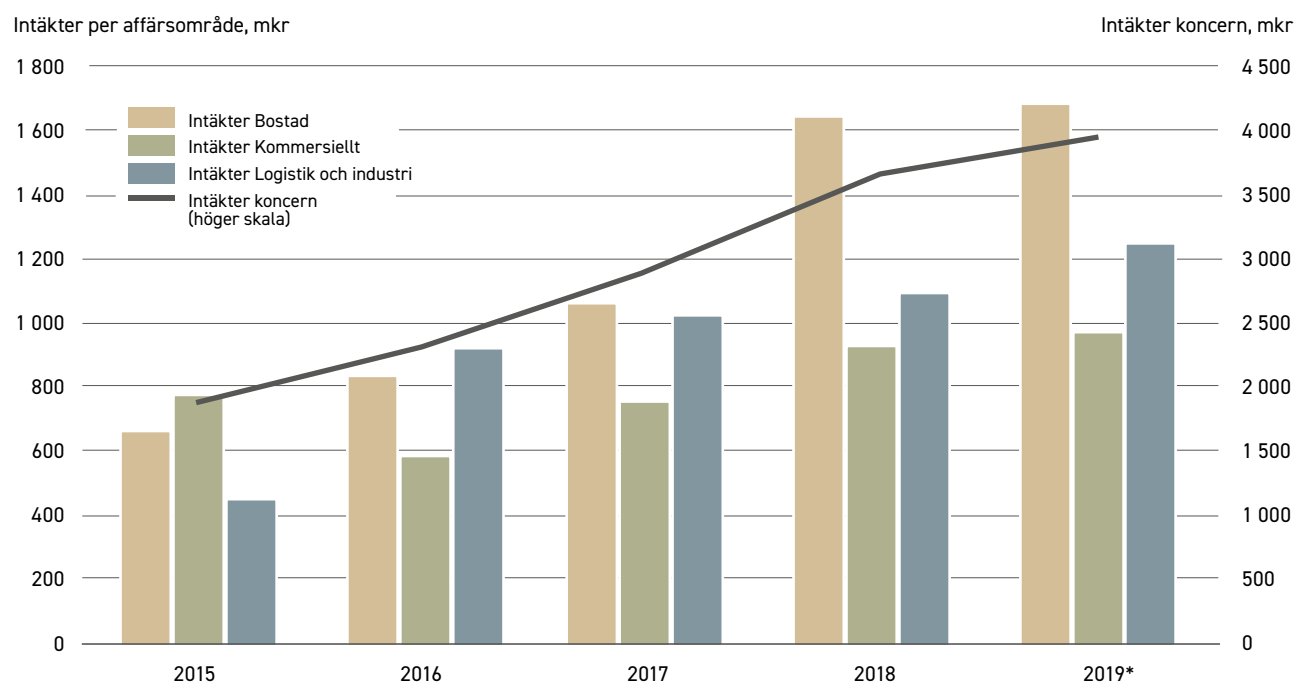
RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE, mkr

	2019*	2018	2017	2016	2015
Bostad	-37	23	26	-122	58
Kommersiellt	35	31	5	-18	18
Logistik och industri	216	148	104	170	69

INTÄKTER 2019 FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING, mkr



INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH KONCERN





WÄS

Wästbyggs AFFÄRSMODELL

Wästbygg Gruppen utför och utvecklar byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas i under lång tid framöver. Med kunskap om slutanvändarnas behov levererar vi högkvalitativa bygg- och utvecklingsprojekt i rätt tid, på ett kostnadseffektivt sätt och med rätt förutsättningar för att öka livskvalitet, produktivitet samt lönsamhet för kunderna. Våra primära marknader är Stockholm/Mälardalen, Väst-sverige samt Skåne, expansiva regioner där vi ser en fortsatt stark tillväxt såväl för oss själva som för byggbranschen som helhet.

FYRA AFFÄRSOMRÅDEN

Wästbygg Gruppen arbetar med entreprenad-uppdrag och egen projektutveckling inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Tack vare en mångårig fokusering inom dessa tre segment har vi byggt upp stor kompetens inom respektive produktområde

samt en bred kunskap om marknad, kunder och behov. Detta kompletterar vi med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam både för kunden och för oss själva.

Bostad, Kommersiellt och Logistik och industri agerar mot olika typer av kunder och på skilda marknader. På så sätt tryggas Wästbygg Gruppens verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklerna skiljer sig åt mellan segmenten.

Därutöver har vi i slutet av 2019 fattat beslut om att starta koncernbolaget Inwita Fastigheter AB som från och med 2020 kommer att utgöra ett eget affärsområde. Inwitas uppgift är att äga och förvalta egenutvecklade fastigheter med primärt fokus på samhällsfastigheter, det vill säga äldre- och trygghetsboenden, skolor

”

Bostad, Kommersiellt och Logistik och industri agerar mot olika typer av kunder och på skilda marknader.

WÄSTBYGG

Översikt Wästbygg koncernen:



och förskolor. Att utveckla och bygga samhällsfastigheter ingår i affärsområde Kommersiellt. Med Inwita kan vi erbjuda både kommunala och privata aktörer som vill driva sin verksamhet i hyrda lokaler hela kedjan utveckling, byggnation och förvaltning.

DEFINITIONER:

ENTREPRENAD-UPPDRAG

Entreprenaduppdrag är beställningar från antingen externa företag eller Wästbyggs projektutvecklingsorganisation om att uppföra en specifik byggnad utifrån givna ramar. Externa uppdrag genereras oftast genom anbudslämning. I vissa fall erhålls uppdrag utan föregående upphandling.

EGNA PROJEKT-UTVECKLING

Egna utvecklingsprojekt har sin utgångspunkt i en markanvisning, ett markförvärv eller ett uppdrag av ett företag som vill driva sin verksamhet i hyrda lokaler. Processen genom de olika skedena från planering till färdig byggnad beskrivs på nästa uppslag, liksom samarbetet med entreprenadorganisationen.

ENTREPRENADUPPDRAG OCH PROJEKTUTVECKLING

Vårt mål är att ha en väl avvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionstakt. Inom entreprenadverksamheten arbetar vi gärna med samverkansprojekt där vi kan bidra med vår kompetens i projektens tidiga skeden. Mångåriga samarbeten med stora beställare har lagt grunden till Wästbyggs utveckling och framgång, och vi ser ett stort värde i ett ömsesidigt förtroende mellan beställare och utförare.

Koncernens projektutvecklingsorganisation har kompetens inom hela kedjan från markanvisning/förvärv via tillståndsprocess och försäljning fram till färdig överlämnad byggnad. Under de senaste åren har arbetet främst varit inriktat på att bygga upp en bred portfölj av byggrätter inom Bostad genom markanvisningar och förvärv, primärt i de tre storstadsregionerna. Ett strategiskt beslut är att aktivt verka för en blandning av upplåtelseformer, lägen och inriktning för att kunna erbjuda en bred mix av bostäder. Genom ett nära samarbete med entreprenadorganisationen får vi ett erfarenhetsutbyte som ger synergieffekter både i de egna utvecklingsprojekten och i entreprenaduppdragen.

Koncernbolaget Logistic Contractor har idag en dominerande ställning på logistik- och industrimarknaden, både som fastighetsutvecklare och byggentreprenör. Bland de projekt som företaget är involverat i finns en jämn balans mellan entreprenaduppdrag och egenutvecklade projekt. Väl genomförda projekt åtar ett brett spektrum av kunder skapar ringar på vattnet på den fortsatt växande logistik- och industrimarknaden. Det finns också ett stort intresse från fastig-

hets- och investmentbolag för att förvärva bolagets utvecklingsprojekt.

Via Logistic Contractors dotterbolag i Norge, Danmark och Finland sker ett målmedvetet arbete med att etablera företaget med både entreprenaduppdrag och utvecklingsprojekt på de övriga nordiska marknaderna.

Ett prioriterat mål inom projektutvecklingsverksamheten är att den ska växa ytterligare inom Kommersiellt. På den svenska marknaden finns stort behov av samhällsfastigheter men också kontor och handelsfastigheter. Här har vi goda möjligheter att bidra med vår erfarenhet när nya områden och stadsdelar utvecklas för att skapa en integrerad helhet med bostäder, samhällsservice, handel och arbetsplatser. Som partner i Forum Bygga Skola vill vi även vara med och ta ansvar för utvecklingen av framtidens skolmiljöer.

VÄL UTVECKLADE STÖDFUNKTIONER

De senaste årens tillväxt har också inkluderat att stärka Wästbygg Gruppens interna stödfunktioner, processer och IT-system. Målet är att ge bästa möjliga förutsättningar för medarbetarna inom produktionen att leverera projekt av rätt kvalitet i rätt tid till nöjda kunder och samtidigt ha en effektiv uppföljning och rapportering av kostnadsutvecklingen.

Stora satsningar har också gjorts på ett väl utvecklat hållbarhetsarbete som omfattar både den egna verksamheten och som ger stöd till medarbetare och kunder under byggprocesserna. Arbetet med att ständigt bli bättre inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet går hand i hand med Wästbygg Gruppens fortsatta utveckling. Målet är *En hållbar affär*, där alla hållbarhetsaspekter samspekar och bidrar till helheten.

FORTSATT TILLVÄXT

Wästbygg Gruppen är väl etablerat på de orter som vi definierat som intressanta ur ett framtida utvecklingsperspektiv. Här ska vi nu fortsätta att växa. Att kraftigt öka våra volymer är dock inte ett primärt mål. I stället ska vi ha en kontrollerad, lönsam tillväxt som drivs av vårt eget utvecklingsarbete.



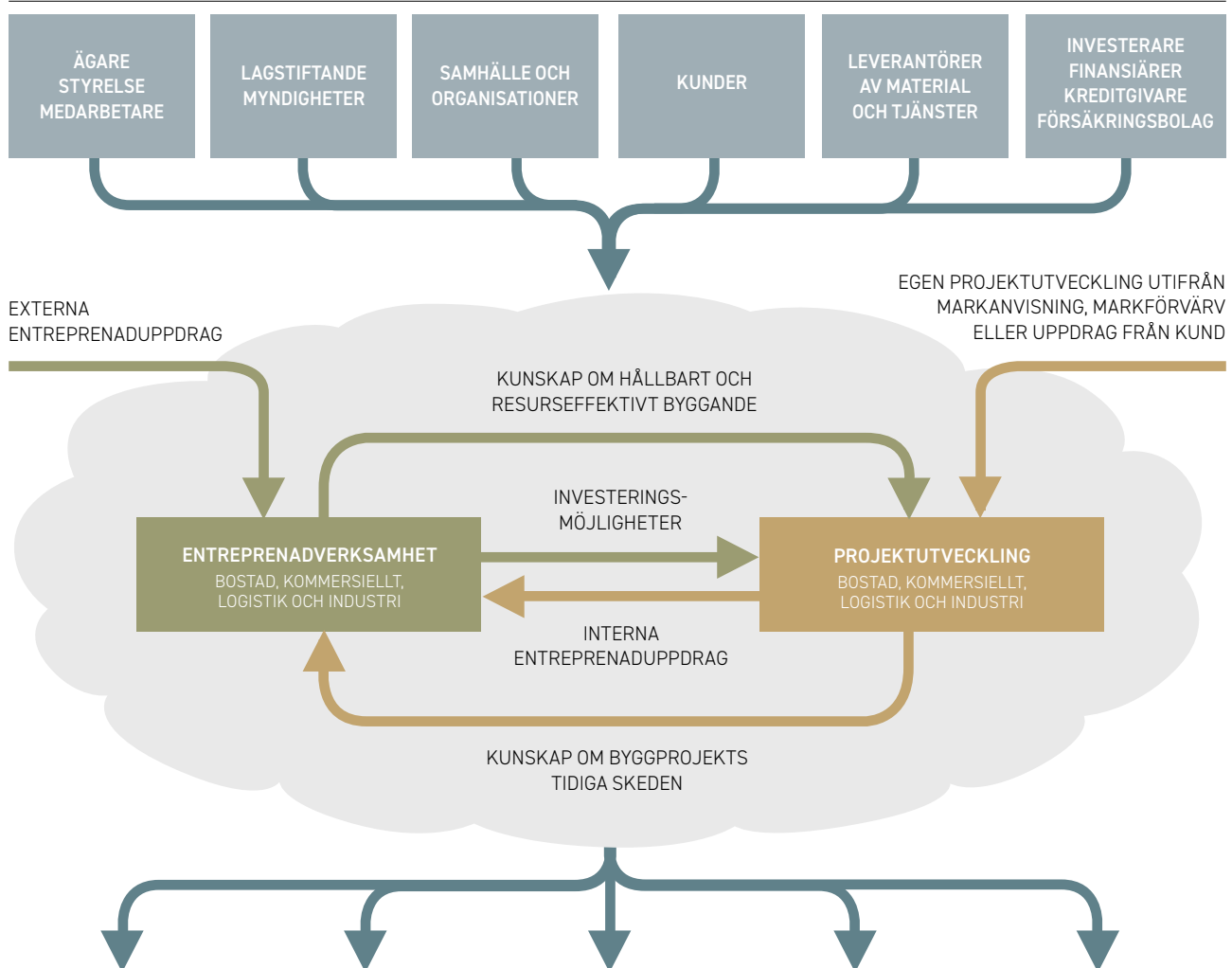
Verksamheten påverkas av en rad olika intressenter på olika sätt. Interna beslut på både ledningsnivå och i det operativa arbetet styr verksamhetens utveckling.

Vi styrs också av en rad lagar inom vårt verksamhetsområde. Dessutom påverkas bolaget av vad som händer i samhället i stort liksom av olika opinionsbildande organisationer samt bransch- och fackorganisationer.

Kunder styr vad vi bygger genom sina kravspecifikationer. Samtidigt är vi beroende av vad leverantörer och underentreprenörer kan leverera till oss i form av material, kompetens och personella resurser.

Krav på finansiell stabilitet samt på intern kontroll och struktur ställs från bland annat kreditgivare och försäkringsbolag.

PÅVERKAN FRÅN:



VÄRDE GENERERAS TILLBAKA TILL:



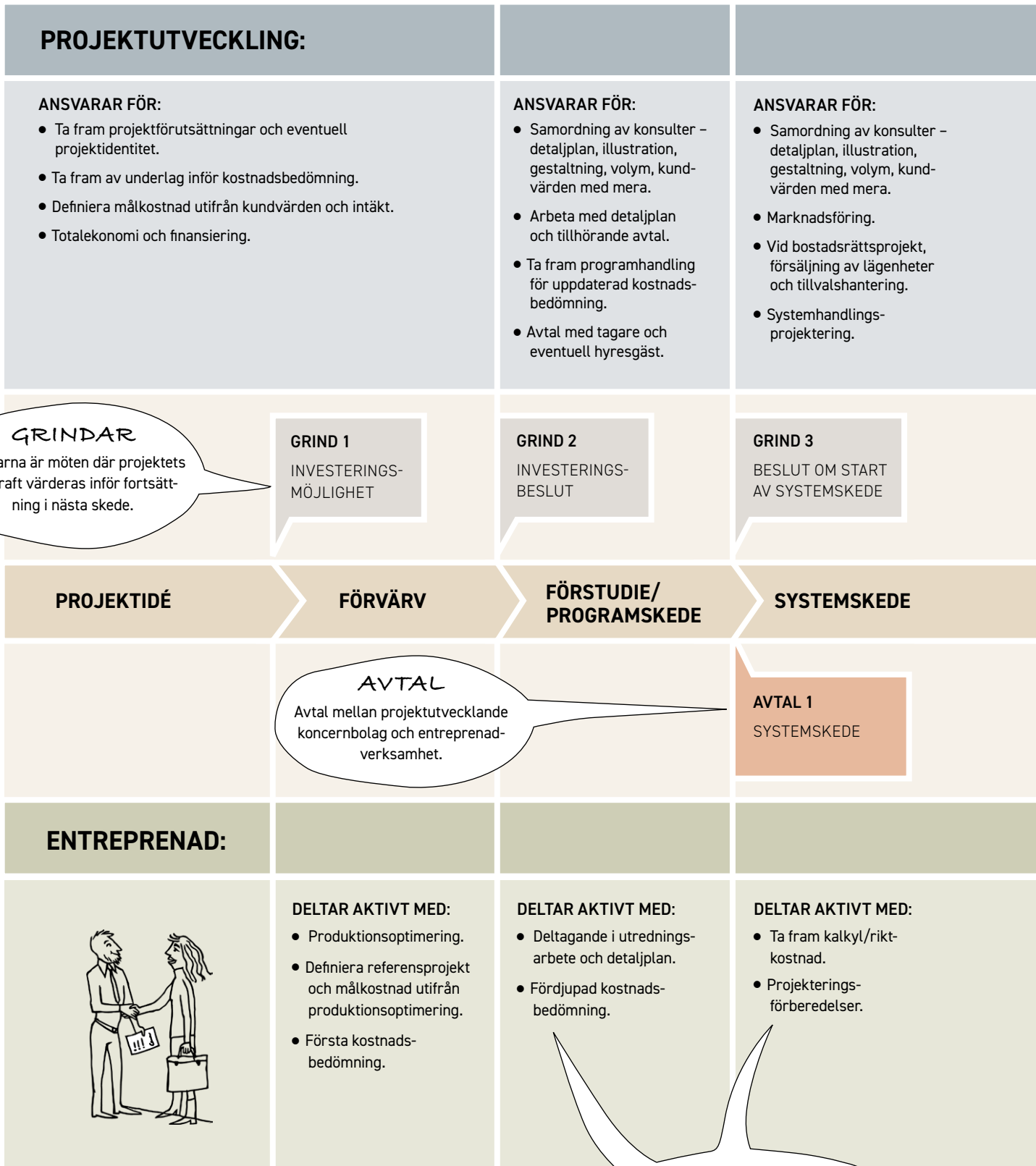
Wästbygg uppför byggnader av hög kvalitet utifrån ett långsiktigt perspektiv på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Genom projektutvecklingsverksamheten tar vi ansvar för att nya hyresrätter, bostadsrätter samt student- och ungdomslägenheter tillkommer liksom samhällsfastigheter som förskolor, skolor, vårdhem och äldreboenden. Med specialistkompetens inom logistikfastigheter ger vi företag möjlighet att expandera med fler arbetstillfällen som följd. Vinster från verksamheten ger en god och trygg utveck-

ling för Wästbyggkoncernen som helhet, ägare och medarbetarna samt möjlighet att fortsätta att investera i nya byggrätter.

I varje byggprojekt som genomförs samarbetar vi med ett stort antal externa konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Även i den övriga löpande verksamheten är vi beroende av externa tjänster inom exempelvis IT, ekonomi och marknadsföring liksom finansiering och försäkringar.

Utvecklingsprojekt - ansvarsfördelning fas för fas





ANSVARAR FÖR:

- Marknadsföring.
- Vid bostadsrättsprojekt, försäljning av lägenheter och tillvalshantering.
- Kundvård.



ANSVARAR FÖR:

- Totalekonomi.
- Kundvård.

GRIND 4

BESLUT OM BYGGSTART

DETALJ-PROJEKTERING

PRODUKTION

EFTERMARKNAD OCH GARANTITID

AVTAL 2

ENTREPRENAD-KONTRAKT

FÖRVALTNING



ANSVARAR FÖR:

- Projekteringsledning.
- Samordning och styrning av konsulter och övriga supportfunktioner.
- Uppfyllande av myndighetskrav.
- Löpande ekonomi- och tidsredovisning.

ANSVARAR FÖR:

- Byggproduktion.
- Ta fram bygghandlingar.
- Ta fram relationshandlingar.
- Löpande ekonomi- och tidsredovisning.

ANSVARAR FÖR:

- Ta fram relationshandlingar samt drift- och underhållsinstruktioner.
- Service- och garantiåtagande.

INWITA

ANSVARAR FÖR:
Gäller utvecklingsprojektet någon form av samhällsfastighet kommer det att förvaltas av koncernbolaget Inwita Fastigheter efter färdigställandet. I annat fall finns en extern tagare som en bostadsrättsförening eller ett fastighetsbolag.

TOTAL-ENTREPRENAD
Uppdrag åt externa beställare på totalentreprenad inleds med detaljprojektering.

GENERAL-ENTREPRENAD
Wästbygg arbetar mycket sällan med generalentreprenader men när det sker påbörjas arbetet här. Detaljprojekteringen är då redan genomförd av beställaren.

Wästbyggs koncernstrategier

Fem koncerngemensamma strategier har definierats för Wästbyggs verksamhet med tillhörande övergripande mål.



VI GENERERAR GOD LÖNSAMHET

Vi arbetar med både entreprenaduppdrag och projektutveckling inom våra affärsområden Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Vi har en kostnadseffektiv verksamhet med fokus på produktivitet, rätt omkostnader samt effektivt inköps- och logistikarbete.

ÖVERGRIPANDE FINANSIELLA MÅL:

- Tillväxten (intäkter) ska ligga på 10 procent över tid, men alltid med beaktande av god lönsamhet.
- Rörelsemarginalen (EBIT) ska långsiktigt överstiga 6 procent.
- Soliditeten ska inte understiga 25 procent.

UTFALL 2019:

- 7 procent.
- 4,9 procent.
- 31 procent.

VI SKAPAR MERVÄRDE FÖR VÅRA KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS

Genom innovation, specialisering och förståelse för kundens behov, levererar vi optimala lösningar.

ÖVERGRIPANDE KUNDMÅL:

- Nöjda kunder utifrån NKI-mätningar.
- Felfria leveranser.

UTFALL 2019:

Modell för mätning och uppföljning kommer att implementeras under 2020 för båda målen.

VI SKAPAR HÅLLBARA AFFÄRER

Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet integreras i vårt sätt att arbeta och vi erbjuder våra kunder hållbara lösningar.

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL:

- Minskad klimatpåverkan – fossilfri byggarbetsplats 2030.
- Jämställdhet och mångfald. 2025 ska sammansättningen på medarbetare spegla Sveriges befolkning vad gäller mångfald.
- Sund konkurrens.

UTFALL 2019:

- Klimatpåverkan 2 253 ton CO₂e.
- Andel kvinnor: 22 procent
- Uppdaterad rutin angående stickkontroller hos UE under 2020. Nolltolerans kring korruption. Inga fall av korruption har rapporterats in under 2019.

VI SKAPAR STOLTA MEDARBETARE

Vi utvecklar och upprätthåller en attraktiv arbetsplats där vi genom ett aktivt ledarskap, en kultur präglad av tillit, jämställdhet och mångfald, rätt kompetens, arbetsmiljö och hälsa skapar stolta och engagerade medarbetare.

ÖVERGRIPANDE MEDARBETARMÅL:

- Attraktiv och inkluderande arbetsplats. Minst 8 på indexen "Temperatur" och "Likabehandling" år 2022 samt en positiv utveckling fram till dess i verktyget Winningtemp.
- Starkt arbetsgivarvarumärke. Minst 30 på eNPS år 2022 samt en positiv utveckling fram till dess.
- Företagskultur präglad av starka värderingar. Minst 8 på indexet "Våra värderingar" år 2022 samt en positiv utveckling fram till dess i verktyget Winningtemp.

UTFALL 2019:

- Temperatur: 7,2.
Likabehandling: 7,5.
- eNPS: 16.
- Våra värderingar: 6,8.

VI BYGGER STARKA VARUMÄRKEN

Vi bygger varumärken som är så starka och positivt laddade att våra målgrupper inte bara väljer oss – de ser dessutom en vinning i att förknippas med oss genom att vi utgår från vår värdegrund.

ÖVERGRIPANDE VARUMÄRKESMÅL:

- Varumärkesmätning.

UTFALL 2019:

Modell för mätning och uppföljning kommer att implementeras under 2020.

ARKIVET 5, LUND

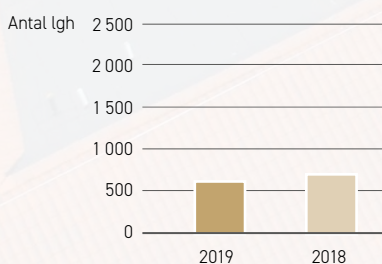
Nyproduktion av 128 hyresrätter fördelade på fem hus av olika storlek.

BYGGÅR: 2017-2019.

BESTÄLLARE: LKF, Lunds Kommuns Fastighets AB.

Affärsområde BOSTAD

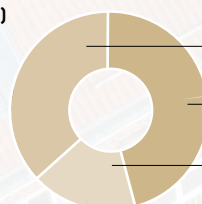
AVSLUTADE PROJEKT 2019



ANTAL AVSLUTADE BOSTADSPROJEKT: **8 (8)**
VARAV EGENUTVECKLADE: **1 (2)**

ANTAL AVSLUTADE
LÄGENHETER: **620 (696)**
VARAV EGENUTVECKLADE: **103 (218)**

SAMMANLAGT ENTREPRENADVÄRDE:
956 MKR (876)



37% BOSTADSRÄTTER
EXTERN BESTÄLLARE

46% HYRESRÄTTER
EXTERN BESTÄLLARE

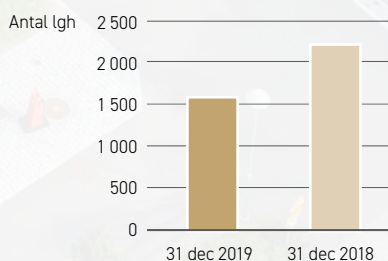
17% BOSTADSRÄTTER,
EGEN PROJEKTUTVECKLING

Fördelning utifrån antal lägenheter.



Vi bygger hyresrätter och bostadsrätter åt både privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och bygger vi egna bostäder. Alltid med stort fokus på en trygg och hållbar boendemiljö.

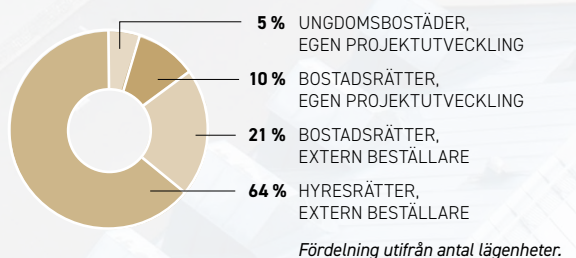
PÅGÅENDE PROJEKT VID ÅRETS SLUT



ANTAL BOSTADSPROJEKT: **16 (22)**
VARAV EGENUTVECKLADE: **4 (4)**

ANTAL LÄGENHETER: **1 561 (2 212)**
VARAV EGENUTVECKLADE: **241 (268)**

SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE:
2 697 MKR (3 682)





Välkommen till Las Vega

Visst lyser huset upp i mörkret men inte riktigt i samma omfattning som sin nästan-namne i Nevadaöknen. En ljusramp i ovankant på delar av husen visar dock vägen hem för de boende.

När Haninge kommun började utveckla sin nya stadsdel Vega var Västbygg en av aktörerna som sökte markanvisning i området. Som engagerad samhällsbyggare lockade det oss att få vara med och forma en attraktiv miljö för nya Haningebor. Kontakterna med Haninge kommun resulterade i markanvisningar för bostadskvarteret Las Vega, två förskolor och en F-6-skola. De båda förskolorna är färdigbyggda och fyllda med barn. Bostadsköparna flyttade in i sina nya lägenheter i somras och till höstterminen 2020 får området också sin nya skola.

LAS VEGA ÄR ett gott exempel på hur vi tänker när vi utvecklar egna bostadskvarter. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet är viktig, därför miljöcertifierar vi alltid våra egna bostadshus. På Las Vega har vi valt Miljöbyggnad Silver för en sund boendemiljö och låga energikostnader för dem som valt att flytta hit. Solcellerna på taket bidrar med förnybar el till gemensamma utrymmen.

Där det är möjligt bygger vi gärna takterrasser så att alla kan njuta av solen även på tider när den egna balkongen ligger i skugga. Las Vega har fått hela tre takterrasser som ger de boende bästa solläge från dagens första strålar till de allra sista. Och därtill en trivsamt plats att umgås på under ljumma sommarkvällar.

Wästbyggs egenutvecklade koncept Boaktiva

är implementerat på Las Vega. Boaktiva består av flera olika verktyg för att både främja gemenskap i området och underlätta för de boende att göra hållbara val i vardagen. Det aktuella bostadsområdets utformning styr vilka verktyg som används. Alla boende i Las Vega har fått tillgång till Boaktiva-appen som gör det enkelt att hålla kontakt med grannarna, planera gemensamma aktiviteter och få vägvisning till närområdet. I appen finns också all information som rör lägenheten och boendet, exempelvis skötselinstruktioner till installerad utrustning. Tre lådcyklar levererades till bostadsrättsföreningen för dem som vill kunna åka och handla utan bil.

Under våren 2019 invigdes en helt ny pendeltågsstation i Vega-området. För att skapa hållbara pendlingsvanor redan från start bjöd Västbygg på kort från Storstockholms lokaltrafik vid inflyttningen. Korten gav alla tre månaders gratis resande med kollektivtrafiken.

SÅ VAR DET det här med ljuseffekterna. Programmerbara ljusrampar finns monterade i ovankant på de tre vita delarna av husen och tänds när det blir mörkt. Helt vanliga veckodagar är ljusspelet relativt diskret men ändå en rolig detalj som sätter prägel på Las Vega. Under större helgdagar används fler färger i ljusspelet.



LAS VEGA

Antal lägenheter:

103

bostadsrätter fördelade på två huskroppar och fyra trapphus.

BYGGTID:

Okt 2017 - jul 2019

Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.



GENOMTÄNKTA BOSTADSLÖSNINGAR



När vi utvecklar bostäder är det viktigt att lyssna på vad de boende vill ha.

Tuvebo Smedja med 58 lägenheter byggstartades i början av 2019 och ligger på Hisingen i Göteborg. I närområdet finns många äldre som är intresserade av att lämna sina hus för ett bekvämare bo-

ende. Vi ordnade därför en träff med den lokala pensionärsföreningen för att lära oss mer om vad som är viktigt för en trygg och bekväm inomhusmiljö. Två konkreta förslag var vägguttag i midjehöjd och vägghandtag i duschen. Så nu ingår dessa självklart i tillvalspaketet.

Nyligen har inflyttningen börjat i etapp ett av Hökälla Ångar, också det beläget på Hisingen i Göteborg. Här har vi utvecklat och byggt 22 radhus där de boende bland annat efterlyste smart förvaring. Utrymmet under trappan räcker till både det ena och det andra. Till exempel garage!

Spadtag med plantering

Wästbygg är en av aktörerna som för några år sedan fick en markanvisning i Roslags Näsby norr om Stockholm. Flera byggherrar delar på området och vi har haft ett gott samarbete under planeringstiden.

För delar av området var det dags för byggstart under 2019 och alla byggherrar anordnade då ett gemensamt första spadtag ihop med övriga intressenter och bostadsköpare. Hela området har ett starkt miljöfokus så i stället för stora spadar användes små, och spadtaget lämnade ett bestående minne i form av en planterad växt bakom sig. För Wästbyggs del är det inte byggstart förrän tidigast 2022. Till dess hoppas vi att just vår växt tagit sig ordentligt.

Lokala trädgårdshandlare var på plats och bland annat delade de ut gratis förprover.



LEFFLERS PARK – ett medmännskligt boende



Hösten 2017 tecknade vi ett samverkansavtal med Bräcke diakoni. Tillsammans har vi projekterat och planerat Lefflers Park. I höstas påbörjade vi byggandet.

Lefflers Park omfattar ett helt bostads-kvarter som när det är klart ska innehålla 82 lägenheter, verksamhetslokaler och ett LSS-boende. Vi ska bygga tre huskroppar med en total yta på 7 000 kvm. Av dessa utgörs 1 000 kvm av verksamhetslokaler. Husen byggs i tre våningsplan, plus souterrängvåning.

– Det jag tycker är intressant är att vi i tidigt skede tillsammans med Bräcke diakoni fått vara med och utforma ett

bostadsprojekt med stort fokus på totalkostnad inklusive framtida förvaltning och drift av fastigheten. Delar av husen innehåller också flexibla ytor som kan anpassas efter Bräcke diakonis framtida behov, säger Joakim Efraimsson arbetschef på Wästbygg AB.


Projektet är bland de första i sitt slag där vanliga lägenheter varvas med vårdverksamheter. Visionen är att skapa möjlighet till möten mellan människor.

– Lefflers park är ett mycket spännande projekt och Bräcke diakonis idé att stå för ett medmännskligare samhälle stämmer väl med vår egen ambition att verka för en god social hållbarhet. Vi vill skapa miljöer där alla ska trivas och få plats.

Även Bräcke diakoni ser fram emot att det blir verklighet av visionen.

– Lefflers park ska vara ett kvarter där hela samhället ryms. Där hyresrätter samsas med vårdverksamhet och där det ska vara lätt att ta ett socialt ansvar. Med bygget vill vi bidra till att minska bostadsbristen men även skapa integration i praktiken. Vi har en stor park där vi har möjlighet att bygga. Förhoppningsvis är detta bara början, säger Helene Mellström, direktor på Bräcke diakoni.

Projektet är uppdelat i två huvuddelar. Det första som gjordes var att anlägga en ny parkeringsplats för att ersätta den befintliga som ligger där husen ska byggas. Huvuddel två består av de tre nyproducerade bostadshusen. Lefflers Park ska vara klart för inflyttning i november 2021.



VILDMARKENS FÖRSKOLA, BORÅS
Sex avdelningar med plats för 120 barn.
BYGGÅR: 2018–2019.
BESTÅLLARE: Borås Stad.

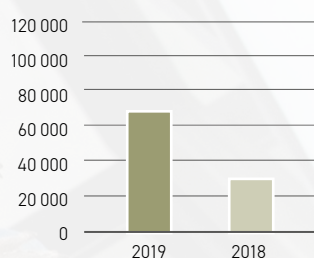
Affärsområde

KOMMERSIELLT

Handelsfastigheter, kontor, hotell och samhällsfastigheter är det vi bygger mest av inom Kommersiellt. Gärna i samverkan med beställaren för en genomtänkt slutprodukt.

AVSLUTADE PROJEKT

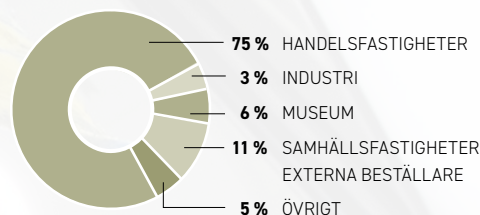
Antal kvm



ANTAL KOMMERSIELLA PROJEKT:
9 (6)

ANTAL KVADRATMETER:
67 000 (27 900)

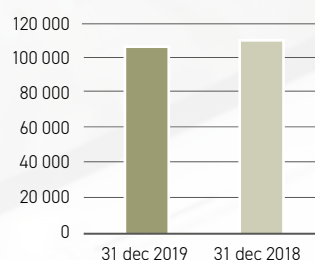
SAMMANLAGT ENTREPRENADVÄRDE:
1 178 MKR (400)



Fördelning utifrån antal kvm.

PÅGÅENDE PROJEKT VID ÅRETS SLUT

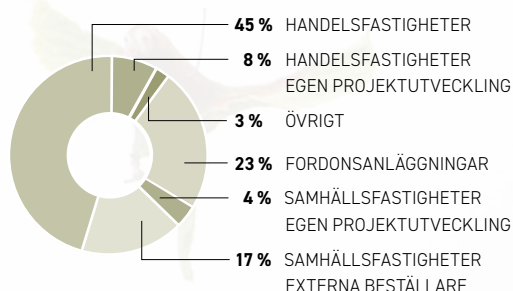
Antal kvm



ANTAL KOMMERSIELLA PROJEKT:
14 (15)

ANTAL KVADRATMETER:
105 460 (108 075)

SAMMANLAGT ENTREPRENADVÄRDE:
1 575 MKR (1 547)



Fördelning utifrån antal kvm.

En guldkantad byggarbetsplats

På Hisingen i Göteborg bygger vi handelsplatsen Pro Stop Backa åt Corem Property Group. Projektet omfattar en lokalyta på 22 500 kvm och här ska Din Bil, K-Rauta och Elektroskandia flytta in i slutet av 2020. Vid första anblicken ser det ut som vilken byggarbetsplats som helst, men skrapar man lite på ytan är det Guld som kommer fram.

En viktig pusselbit i arbetet med att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri till 2030 är produktionskedet. Det är dessutom ett område där våra möjligheter att själva påverka utsläppen av växthusgaser är stora. Under 2019 har vi därför sjösatt Klimatsmart byggarbetsplats, som finns i nivåerna Guld, Silver och Brons. Idag får ingen byggarbetsplats hos Wästbygg ha en lägre nivå än Brons, och målet är att successivt öka andelen guldtableringar till 100 procent år 2030. Ett av de första guldprojekten är Pro Stop Backa, som påbörjades under sommaren 2019.

Få certifieringssystem ställer krav på själva byggprocessen. I stället är det materialval och den färdiga byggnadens prestanda som de riktar in sig mot. När byggnaderna blir mer energieffektiva i driftskedet ökar den andel av byggnadens klimatavtryck som själva byggprocessen står för till minst 50 procent. Används förnybar energi i driftskedet minskar påverkan från drift- och förvaltningsskedet ytterligare och byggprocessen kan då istället stå för hela 80 procent av det totala klimatavtrycket. Av dessa står byggmaterialen för den största delen, cirka 80 procent. Klimatsmart byggarbetsplats hanterar de övriga 20 procenten.

VILKEN NIVÅ varje enskilt projekt ska ha bestäms gemensamt av regionchef och arbetschef i anbuds-skedet i de fall som det inte finns uttalade krav från beställarens sida. Beslutet baseras dels på vilken hållbarhetsambition beställaren har för projektet och dels på vilka förutsättningar som finns för att uppfylla kraven. Kostnaden för en högre nivå kan delvis sparas in till följd av minskad energianvändning och att kostnaden för att hantera avfall blir lägre när sorteringsgraden ökar.

För Guld krävs bland annat att transporter av byggmaterial och provisorisk byggvärme är fossilfria. Dessutom ska biodrivmedel användas av de maskiner som utför markarbeten. Samtidigt är hållbarhetskraven redan på Bronsetableringar högt ställda och sänker utsläppen av växthusgaser jämfört med en "vanlig" byggarbetsplats.

Beslutet att arbeta med Klimatsmart byggarbetsplats har också medfört att nya inköpsmallar och

”

... målet är att öka successivt öka andelen guld-etableringar till 100 procent år 2030.

PRO STOP BACKA:

22 500

kvm fördelade på tre butikslokaler.

BYGGTID:

Maj 2019 - dec 2020.

Klimatsmart byggarbetsplats på guldnivå.

avtal tagits fram och används vid upphandling av till exempel arbetsbodar, underentreprenörer och material. Under produktionskedet görs uppföljningar varje kvartal av att kriterierna för vald etableringsnivå uppfylls.

SAMARBETET MED Corem kring deras Pro Stop-koncept inleddes 2017. Då påbörjades etapp ett av Pro Stop Borås med en butik åt byggvarukedjan Hornbach. Senare samma år inleddes etapp två med en proffsbutik åt plåt- och ventilationsföretaget Bevego. Samtidigt som Pro Stop Backa nu byggs pågår också arbetet med en tredje etapp i Borås med nya lokaler åt Granngården och Högbergs Rör. Totalt kommer Wästbygg att ha byggt 37 000 kvm butiksytta i Borås och Göteborg när de nu pågående arbetena har avslutats.

Corems ambition med Pro Stop är att samla butiker med en tydlig yrkesprofil på ett och samma ställe. Samtidigt som butikerna ger draghjälp åt varandra ska det vara enkelt för besökarna att utträta fler ärenden på samma gång. Områdena ska vara lättillgängliga med bil och ha attraktiva, geografiska lägen.



Platschef Conny Andersson och
tillförordnad hållbarhetschef Marie Lindebäck
på arbetsplatsen Pro Stop i Göteborg.





KLART PÅ ASECS I JÖNKÖPING

I februari 2016 tecknade vi ett samverkansavtal med Alecta om en större om- och tillbyggnad av köpcentrumet Asecs i Jönköping. Tidigare byggnader revs och totalt har 36 000 nya shoppingkvadratmeter byggts. Arbetet har skett i tre

etapper där kommersen varit i full gång i de områden som ännu inte berörts alternativt har varit färdigbyggda. De tre etapperna har helt enligt tidplan levererats lagom till lönehelgen i oktober tre år i följd - 2017, 2018 och 2019.



Vildmarkens förskola - granne med djurparken



Precis vid infarten till Borås Djurpark har vi byggt Vildmarkens förskola åt Borås Stad. Närheten till djurparken går igen i utsmyckningen. Även om giraffen syns mest är den långt ifrån ensam. Till exempel adopterade Borås Djurpark bort en av dinosaurierna från sin dinosauriepark till förskolan. Wästbygg fick jobbet att flytta och förankra T Rex på sin nya plats.

Papegojorna som syns på sidorna 28-29 är också från förskolan. Borås Stad sätter av en procent av byggkostnaden i sina projekt till konstnärlig utsmyckning. Stockholmskonstnären Roland Persson fick uppdraget att skapa konstverket till Vildmarken som då blev papegojorna eller "De ser ut att ha så



roligt eller Goddag, Goddag" som är verkets formella namn.

- Vi hade ett nära samarbete med konstnären under förverkligandet av hans idéer. Dessutom har vi sett till att papegojorna klarar alla brandkrav, berättar Daniel Lyckvik, projektchef på Wästbygg.

Om- och tillbyggnad med varsam hand



Projektingenjör Therese Håkansson och platschef Mikael Johansson framför Hallands Konstmuseum i Halmstad.



I oktober öppnade Hallands Konstmuseum åter dörrarna efter att ha varit stängt i tre år. Wästbygg har haft uppdraget att totalrenovera den ursprungliga byggnaden och bygga till ytterligare 1 500 kvm. Om- och tillbyggnaden ger museet möjlighet att visa både de egna samlingarna och tillfälliga utställningar på ett sätt som de gamla lokalerna inte tillät.

Ursprungsbyggnaden uppfördes 1933 och har ett stort kulturhistoriskt värde. Renoveringen har därför skett med stor varsamhet och bland annat omfattat detta:

- Trasiga tegelstenar i fasaden har bytts ut mot likvärdiga begagnade. På samma sätt har hål efter håltagningar lagats med likvärdigt tegel.
- 100 fönster har plockats ner, renoverats, slipats, målats och monterats tillbaka. Det inre av de båda fönsterglasen har bytts ut mot ett energiglas medan det yttre är original kulturglas.
- Befintliga parkett- och stengolv har lagats och slipats.
- Ursprungliga dörrhandtag har tagits tillvara och återanvänts i museets publika delar.
- Befintliga mässingsräcken har förlängts och anpassats efter dagens tillgänglighetskrav.
- Ursprungliga radiatorskydd har renoverats och återmonterats.

Vår första kalorieutrala byggnad

En lite ovanlig kombination av verksamheter finns i den byggnad i Tumba som Wästbygg lämnade över under våren.

På undervåningen huserar Coop med en välsorterad matbutik. Ovanför dem har Tumba Tennisklubb fått en ny sportanläggning med fyra tennisbanor, två padelbanor samt en multihall för pingis, judo, yoga och andra sporter som inte kräver så stora ytor.

I en tid när mycket handlar om att vara koldioxidneutral känns det bra att också komplettera med lite kalori-neutralitet.



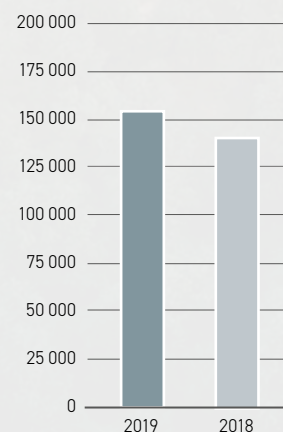


Affärsområde LOGISTIK OCH INDUSTRI

Koncernbolaget Logistic Contractor är specialiserat på att utveckla och bygga stora logistik- och industrifastigheter. Och inte bara i Sverige, dotterbolag finns även i Norge, Danmark och Finland.

AVSLUTADE PROJEKT 2019

Antal kvm



ANTAL
LOGISTIKPROJEKT:
11 (8)

ANTAL
KVADRATMETER:
154 500 (137 000)
VARAV
EGENUTVECKLADE:
107 500 (25 000)

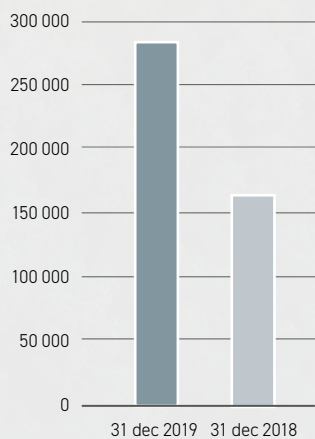
SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE:
1 022 MKR (861)



NORTHVOLT, SKELLEFTEÅ
 Nyproduktion av batterifabrik,
 totalt 103 000 kvm,
 på uppdrag av Northvolt.
 BYGGÅR: 2019–2021.
 BESTÅLLARE: Northvolt.

PÅGÅENDE PROJEKT VID ÅRETS SLUT

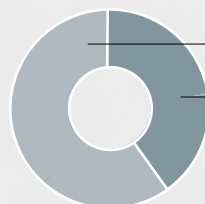
Antal kvm



ANTAL
 LOGISTIKPROJEKT:
8 (12)

ANTAL KVADRATMETER:
279 700 (162 400)
 VARAV EGENUTVECKLADE:
111 400 (115 400)

SAMMANLAGT
 ENTREPRENADVÄRDE:
2 058 MKR (645)



60 % ENTREPRENADUPPDRAG
40 % EGEN PROJEKTUTVECKLING
Fördelning utifrån antal kvm.





Prisad logistikanläggning

Det började med ett telefonsamtal 2013. Sex år senare kunde Atea Logistics flytta in i sin nya fina byggnad strax utanför Växjö. Som grädde på moset utsågs anläggningen till Årets Logistiketablering 2019.

Per Brandstedt på Atea Logistics i Växjö har många titlar på sitt visitkort. Ekonomichef, IT-chef och Fastighetschef. Det var han som svarade när Patrik Lööv, affärsutvecklare på Logistic Contractor, ringde till Atea på vinst och förlust för drygt sju år sedan.

– Jag hade på omvägar hört talas om att de hade utbyggnadsplaner och ville lämna ett förslag på att i stället bygga nytt. Det var vår allra första kontakt, säger Patrik Lööv.

RYKTET STÄMDE. Redan 2012 hade Atea Logistics börjat fundera över större lokaler men då valt att först byta lager- och produktionssystem för att frigöra mer yta i de befintliga lokalerna.

2017 blev det till slut klart att Atea skulle bygga nya lokaler och då flytta från centrala Växjö till ett utvecklingsområde i anslutning till Växjö Småland Airport.

– Totalt förhandlade vi med tre olika aktörer.

När valet föll på LC var det flera olika faktorer som avgjorde. Det fanns mycket energi hos dem och de visade att de verkligen ville arbeta med vår nya anläggning. Dessutom kunde de visa upp en bra och genomtänkt planlösning och de hade erfarenhet av och rutiner för att arbeta parallellt med en automationsleverantör. Sammantaget gjorde det att vi kände oss trygga med dem som samarbetspartner, berättar Per Brandstedt.

LOGISTIC CONTRACTOR HAR både utvecklat och byggt Ateas 27 000 kvm stora anläggning. Efter färdigställandet har den sålts till ett fastighetsbolag.

– Vi har en intern policy som säger att Atea ska vara hyresgäst i sina lokaler, inte äga dem. Däremot har vi ett hyresavtal som är utformat så att vi själva har ett stort ansvar för våra lokaler och även möjlighet att göra de ändringar vi behöver för vår verksamhet. Det är en lösning som passar oss mycket bra.

EFTER ATT AVTALET undertecknats hösten 2017 inleddes en intensiv period för Per. Han var projektledare från Ateas sida och det var många beslut som skulle fattas.

– Jag var i Göteborg varannan vecka under den mest hektiska perioden. Bland annat fick jag möjlighet att besöka den anläggning som LC byggt åt Tingstad Papper några år tidigare. Därifrån fick jag med mig en hel del goda idéer. Det goda samarbetet

inkluderade även Tengboms arkitekter som gjort ett fantastiskt jobb.

Per konstaterar att på beslutslistan stod allt från stora övergripande frågor ner till hur många toaletter de skulle ha.

– Internt hade vi grupper som arbetade med olika delprojekt exempelvis möbler och inredning, produktionsenheten och gymmet. Det kändes viktigt att involvera medarbetarna och skapa en positiv känsla.

Resultatet blev minst sagt superfint och byggnaden var klar för inflyttning strax innan midsommar 2019. Besökarna möts av ett stort, luftigt atrium i ljusa färger. På entréplanet finns reception, konferensavdelning samt en stor personalmatsal med mottagningskök. Ovanför finns kontor i två våningsplan. Drygt 400 personer arbetar i byggnaden.

EN NÖJD BESTÄLLARE och en minst lika nöjd utförare. Precis som det ska vara.

– Det här är definitivt ett av LCs finaste projekt. Helt enligt kundens önskemål har vi uppfört en byggnad med mycket hög kvalitetsnivå rakt igenom, vilket visar att vi kan så mycket mer än att bygga logistikanläggningar där rationell funktion är överordnad det estetiska, säger Patrik.

Enligt honom är det flera faktorer som har samspelat för att nå det lyckade slutresultatet med en fin leverans till kund och god projektekonomi.

– Vi har haft en tidplan som har möjliggjort ett väl genomarbetat case från början till slut. Även om det blivit ändringar under resans gång har vi haft tid att hantera dem på ett bra sätt. Jag känner också att vi haft personer med rätt kompetens i båda våra organisationer och en god personkemi.

I SAMBAND med mässan Logistik & Transport i början av november 2019 blev det klart att Ateas anläggning vunnit "Årets logistiketablering", ett pris som tidningen Intelligent Logistik ligger bakom. En expertpanel både nominerar bidragen utser den slutliga vinnaren.

– Atea är en värdig vinnare och vi på LC är stolta och glada över att branschen har sett vilken fin produkt det här är. Dessutom är det en stor fjäder i hatten att ytterligare ett av våra projekt var nominerat 2019, nämligen Lyko i Vansbro, summerar Patrik.



Per Brandstedt,
Atea Logistics i Växjö

ATEA, VÄXJÖ:

Nyproduktion
Logistikanläggning
och kontor.

Antal kvadratmeter:

27 000

BYGGTID:

2017 - 2019.

”

Det kändes
viktigt att involvera
medarbetarna och skapa en
positiv känsla.

LOGISTIK SÅ IN I NORDEN



Mani Hemmaty
och Sandu Nylmon

Redan 2015 etablerade Logistic Contractor dotterbolag i Norge och Danmark. Sedan dess har några projekt byggts i grannländerna men eftersom LC samtidigt har haft en stark tillväxt i Sverige har resurserna inte riktigt räckt till för att bearbeta de nya marknaderna på rätt sätt.

Våren 2019 gjordes därför en omstart med utlandssatsningen. Sandu Nylmon och Mani Hemmaty rekryterades som vd respektive byggchef i de utländska bolagen med en tydlig uppgift att på allvar etablera LC i Norden. Även Finland inkluderades i satsningen och ett finskt dotterbolag registrerades i slutet av året.

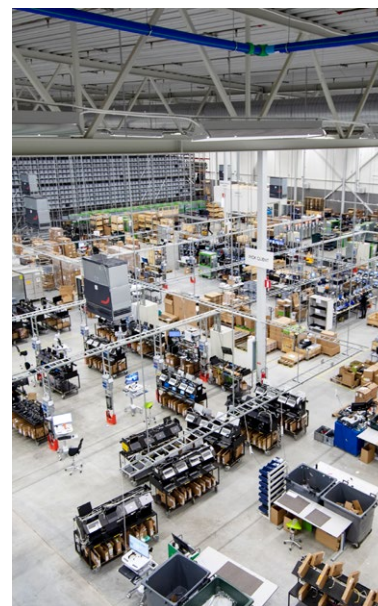
Logistikmarknaderna i de nordiska grannländerna följer samma starka trend som i Sverige även om de sinsemellan ser lite olika ut.

– Jag vill påstå att den kunskap och specialisering kring att utveckla och bygga logistik- och industrialanläggningar som finns hos LC är helt unik och jag tror att vi kan tillföra mycket på den nordiska marknaden, säger Sandu Nylmon.

Bland de företag som LC tidigare byggt åt i Sverige finns många av de stora internationella logistikaktörerna.

– Eftersom deras verksamhet är gränsöverskridande känns det naturligt att vi också kan vara det.

Målet med utlandssatsningen är att LC ska vara väletablerade på de tre utländska marknaderna till 2024. Då ska det också finnas självgående lokala organisationer i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.



Logistic Contractor är e-handels- företagens val

Allt fler e-handelsföretag investerar i nya anläggningar för att få större lokaler och möjlighet till en effektivare hantering. Och många väljer Logistic Contractor som samarbetspartners.

Sedan 2018 har vi byggt nytt åt Apotea, Lyko och Design Online. Nyligen påbörjade vi en stor lagerbyggnad åt Nelly. Och i början av 2020 fick vi besked om att även MatHem valt Logistic Contractor för sin storsatsning i Stockholm. Tack för visat förtroende!

APOTEA
LYKO
DESIGN ONLINE
NELLY
MATHEM

Redan stort i Rosersberg blev ännu större



2013 byggde LC ett centrallager till Lidl i Rosersberg norr om Stockholm. Den färdiga byggnaden var då 44 000 kvm stor, 350 meter lång och hade 147 lastportar.

Men det räckte inte. Några år senare behövdes ytterligare 13 000 kvm yta för torr- och kylager. Utbyggnaden lämnade vi över i februari 2019 och stort hade då blivit ännu större, 57 000 kvm närmare bestämt.

En riktigt bra Norgehistoria

Precis innan semestern tecknades avtal med DSV om att bygga kontor, terminal och lager utanför Oslo. Hela projektet omfattar 56 000 kvm och det är den första ordern som tecknades efter den utökade nordiska satsningen. Anläggningen ska miljöcertifieras enligt Breeam, ett system som vi är väl bekanta med efter att ha genomfört flera Breeamprojekt tidigare.

DSV är Logistic Contractors tredje norska projektet. Helt nyligen har också det första i Danmark färdigställts och lämnats över till beställaren.



LC²

Om vi räknar ytan på alla projekt som Logistic Contractor har färdigställt sedan starten 2004 och lägger till alla projekt som pågick vid årsskiftet 2019/2020 blir summan

1 504 700 kvm

fördelat på **80** projekt vilket ger en snittytta på

18 800 kvm

per anläggning vilket är detsamma som två och en halv fullstora fotbollsplaner.

Störst är den batterifabrik som vi just nu bygger åt Northvolt i Skellefteå med

103 000 kvm.

På god andraplats kommer en logistikanläggning utanför Jönköping

på **82 000** kvm som byggdes åt Prologis 2009.



Wästbyggs policyer, riktlinjer och certifieringar

Vår uppförandekod, verksamhetspolicy och riskpolicy lägger grunden för vårt arbete och underbyggs med policyer och riktlinjer inom mänskliga rättigheter, antikorrupcion och miljö. Nedan listas de interna dokument som styr hållbarhetsarbetet.

MILJÖ

Verksamhetspolicy
Resepolicy

ANTIKORRUPTION

Uppförandekod
Affärsetiska riktlinjer
Inköpskrav

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Uppförandekod
Verksamhetspolicy
Likabehandlingsplan
Arbetsmiljöprogram
Policy för trivsel, arbetsmiljö och hälsa
Policy för säkerhet och trygghet på arbetsplatser och kontor
Policy för rekrytering och personlig utveckling
UE2015

CERTIFIERINGAR

ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 45001:2018

En hållbar affär

Wästbyggs vision är att förbättra människors livsmiljöer genom att utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva fastigheter. När vi tar hänsyn till alla hållbarhetsaspekter i våra affärer säkerställer vi inte bara livsmiljöerna för de människor som ska bo och arbeta i våra fastigheter. Vi ser också till att vår verksamhet inte bedrivs på bekostad av miljön och av de människor som direkt eller indirekt gör affärer med oss.

ETT VIKTIGT STYRMEDEL

Vår kompetens ligger i att driva och samordna verksamheten för att få ihop en hållbar affär. Vår affärsmodell, se sidan 14, är att ta ett totalansvar för hela byggprocessen men att huvuddelen av utförandet sker via upphandlade resurser. På så sätt har vi möjlighet att styra verksamheten mot den utveckling som vi önskar se. Det innebär att vi samarbetar med ett stort antal olika företag, bland annat konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Sett över ett verksamhetsår är det hundratals företag som ingår i våra processer och vår stora utmaning är därmed att säkerställa att arbetet utförs på ett hållbart sätt i alla led. Styrkan i vår affärsmodell är att vi inte låser in oss i en dålig produkt eller en utförare som inte lever upp till de krav vi ställer.

Ytterligare en utmaning är att den verksamhet vi bedriver är resurskrävande, i form av naturresurser, kapital och arbetade timmar. Vad gäller naturresurserna bygger de i nuläget på ett linjärt flöde, vilket är en stor bidragande faktor till den negativa klimatpåverkan vi ser idag. Att arbeta för ett ökat cirkulärt flöde är ett prioriterat område. Tillsammans med flera andra branschkollegor har vi signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn som innefattar hela värdekedjan, även material. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan varför alla aspekter berörs.

Som ett led i vårt eget interna arbete med att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri till 2030 genomför vi årliga kartläggningar över våra egna klimatutsläpp. Vi har även tagit fram en handlingsplan och konkreta verktyg för att arbeta mot målen. 2019 signerade vi "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), genom vilken vi förbinder oss att visa upp konkreta åtgärder för minskade utsläpp. Målsättningarna för LFM30 stämmer väl överens med våra egna.

Wästbyggs koncernledning är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning och måluppfyllnad. Arbetet drivs och samordnas av stabsfunktionerna inom Hållbarhet, KMA, HR och Ekonomi med utgångspunkt i svensk lagstiftning, våra policyer och riktlinjer samt vårt ISO-certifierade lednings-system (Wästbygg AB är certifierat enligt ISO 9001:2015, 14001:2015 och 45001:2018). Vi följer FNs Global Compact, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag. I de fall vi arbetar med hållbarhetscertifierat byggande, exempelvis Miljöbyggnad, Breeam och Svanen, förhåller vi oss till ytterligare regelverk.

Väsentlighetsanalys

Under 2017 identifierades våra intressentgrupper, som utgörs av medarbetare, kunder, ägare och styrelse, kreditgivare, leverantörer av material och tjänster, konsulter, potentiella medarbetare, media och myndigheter, och vi genomförde en intressentdialog. Dialogen har, tillsammans med en analys av marknaden samt de globala och nationella ramverken, legat till grund för arbetet med att definiera de väsentliga aspekterna i vårt hållbarhetsarbete samt vid identifieringen av hållbarhetsrisker och framtagandet av långsiktiga hållbarhetsmål.

Under 2017 och 2018 fördes kompletterande dialoger med våra intressentgrupper. Hälsa och arbetsmiljö, etik och antikorrup­tion tillsammans med energi och material var några av de områden våra intressenter såg som prioriterade. I dialogerna fokuserade vi även på klimat- och energiområdet och hur vi kan samarbeta för att nå fram till en fossilfri verksamhet år 2030.

Under 2019 har vi adderat tre grupper – investerare, försäkringsbolag samt samhälle och organisationer (det samhälle vi verkar i samt organisationer som vi interagerar med, exempelvis branschorganisationer och NGOs, det vill säga icke-statliga organisationer).

”

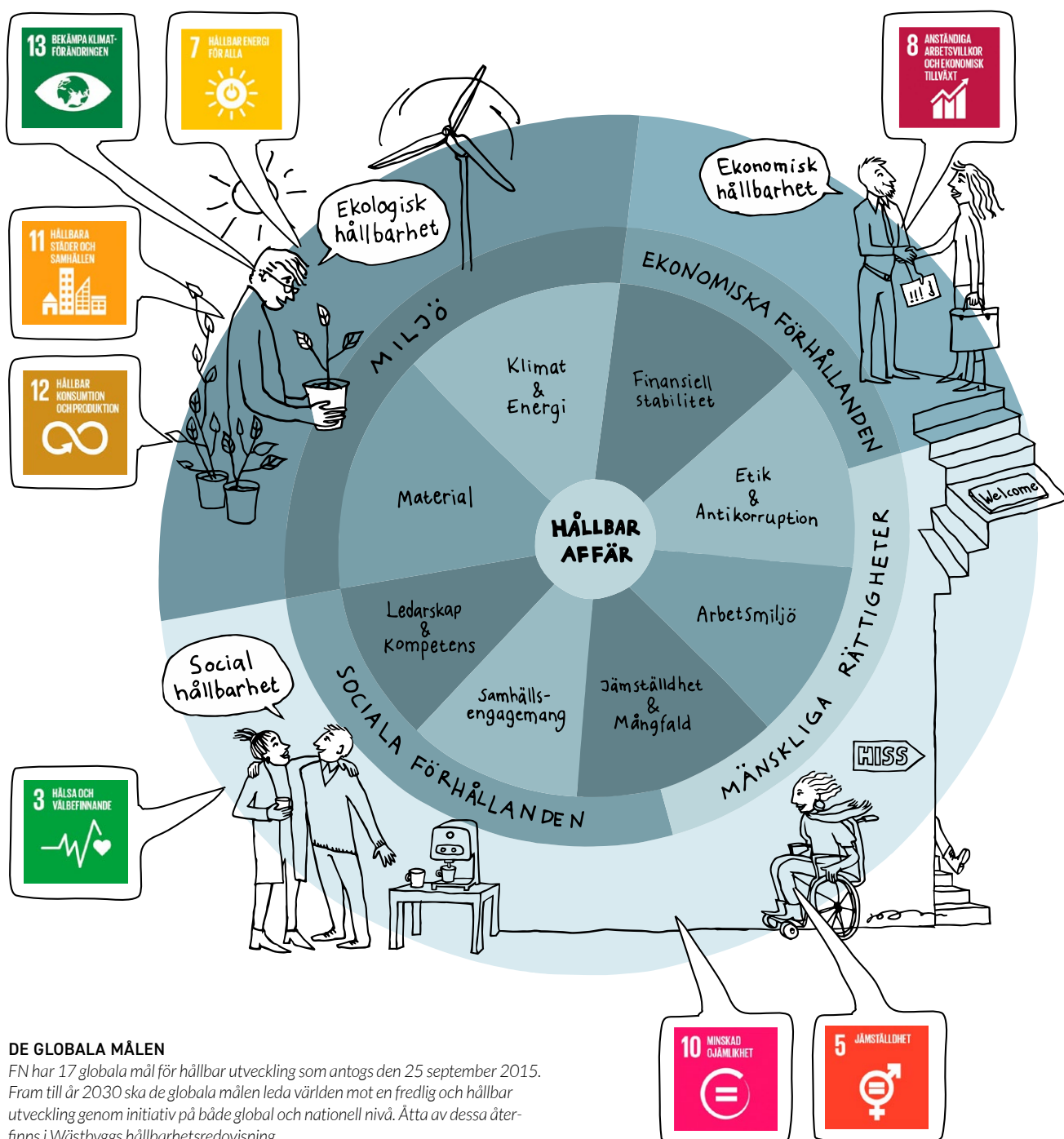
Ytterligare en utmaning är att den verksamhet vi bedriver är resurskrävande, i form av naturresurser, kapital och arbetade timmar.

Vårt hållbarhetshjul

Nedan visas Wästbyggs hållbarhetshjul. De åtta tårtbitarna i hjulet står för de hållbarhetsaspekter som vi, tillsammans med våra intressenter, har värderat som de viktigaste för att vår affär ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och antikorrupktion. Hjulet symboliserar också hur alla delar hänger ihop och behöver samspela för att vi ska vara ett hållbart företag.

Vi har också tittat på kopplingen till FNs globala hållbarhetsmål för att säkerställa att vår verksamhet är långsiktig och går i linje med den utveckling vi ser i omvärlden i stort.

Att skapa hållbara affärer är en koncernstrategi. Genom att arbeta aktivt med våra väsentliga hållbarhetsaspekter stärker vi hela verksamheten och minimerar våra risker. För de hållbarhetsrisker vi har kategoriserat som väsentliga har vi identifierat risker och formulerat mål. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen även integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan.



DE GLOBALA MÅLEN

FN har 17 globala mål för hållbar utveckling som antogs den 25 september 2015. Fram till år 2030 ska de globala målen leda världen mot en fredlig och hållbar utveckling genom initiativ på både global och nationell nivå. Åtta av dessa återfinns i Wästbyggs hållbarhetsredovisning.

Att minska vår egen klimatpåverkan och bli fossilfria 2030, arbeta för sund konkurrens, ökad jämställdhet och mångfald i byggbranschen samt att öka medvetenheten om våra klimatrisker och möjligheter är våra långsiktiga hållbarhetsmål.

För att nå våra mål krävs att vi arbetar aktivt för att minimera specifika hållbarhetsrisker. Wästbygg Gruppens riskhantering beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidorna 66-70.

KLIMAT & ENERGI

2017 fattades ett övergripande mål om att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri till år 2030. För att nå detta mål behöver vi ställa om till förnybar energi inom områdena el, värme och transporter. Illustrationen på sidan 45 visar vilka områden vi innefattar i vår definition av en fossilfri verksamhet.

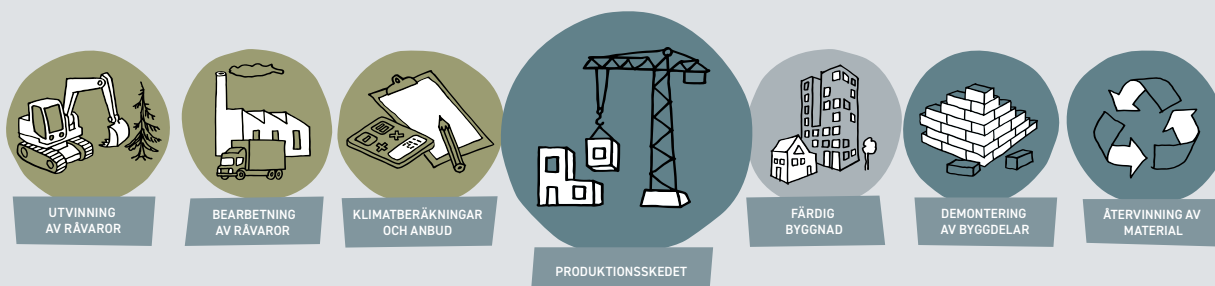
För att få ett nuläge att utgå ifrån kartlade vi 2018 alla klimatutsläpp som berör vår dagliga verksamhet, se diagram på nästa uppslag. Genom kartläggningen av vår verksamhet har vi identifierat vilka som är våra stora utsläppsposter. Utifrån det här resultatet har en plan tagits fram med delmål inom varje område.

Vi kan konstatera att det är transporter av byggmaterial, provisorisk byggvärme samt våra tjänsteresor som står för den största delen av vår miljöpåverkan. När vi började mätningen av vårt klimatavtryck var det avfall som stod för det största avtrycket. ZeroMission, vår leverantör av emissionsfaktorer, har för 2019 uppdaterat emissionsfaktorn för deponi. Den nya faktorn anses stämma bättre överens med vår verklighet då den är beräknad utifrån svenska förhållanden i byggbranschen. Omräkningen gav ett stort utslag och vi har därför, i samråd med ZeroMission, valt att även räkna om fjolårets avfallsavtryck enligt den nya faktorn. Skillnaden mellan den nya emissionsfaktorn och den faktor som användes för beräkningarna 2018 är att den nya bättre avspeglar svenska lagar och förordningar angående vad som får läggas på deponi. 2018 års emissionsfaktor avspeglade ett världsgenomsnitt för deponi som även inkluderade stora mängder organiskt avfall.

En utmaning när vi mäter klimatavtryck i vår verksamhet är att vi kan få stora svängningar från ett år till ett annat år beroende på vilka projekt vi arbetar med, vilken tid på året som produktionen pågår och var de är belägna geografiskt.

”

Genom kartläggningen av vår verksamhet har vi lärt oss vilka som är våra stora utsläppsposter.



Hållbarhet i byggkedjan

PRODUKTIONSSKEDET

Produktionsskedet är den fas där vi har störst möjlighet att påverka. Det innebär inte att vi bortser från den påverkan som uppstår i övriga led.

Vad gäller utvinning och bearbetning av råvaror är det delar av byggprocessen som Wästbygg inte rör över på egen hand. Däremot kan vi i egenutvecklade projekt och i anbud till beställare lyfta fram material där klimatavtrycket är mindre och på så sätt indirekt påverka materialleverantörerna.

Vi kan också uppmuntra till miljöcertifiering eller andra val som ökar hållbarheten. Alla Wästbyggs egenutvecklade bostadsrättsprojekt certifieras enligt Svanen.

FÄRDIG BYGGNAD

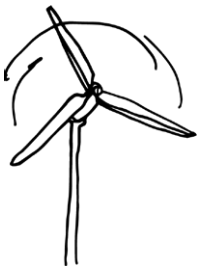
För ett hållbart förvaltningskedje har vi förhoppningsvis inspirerat fastighetsägaren att installera teknik som gör det möjligt att hålla nere energianvändningen och välja hållbara material. I egenutvecklade projekt implementerar vi vårt Boaktivakoncept för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet för de boende i vardagen.

DEMONTERING OCH ÅTERVINNING

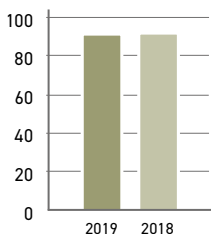
Genom klimatberäkningar och livscykelanalyser kan vi ta hänsyn till faktorer som rör demontering, återbruk och återvinning av material. Ett av våra hållbarhetsmål är att alla byggprojekt ska ha en återbruksplan senast 2022.

Våra byggarbetsplatser

Under 2019 har vi utarbetat och påbörjat implementeringen av "Klimatsmart byggarbetsplats", ett konkret verktyg för att nå vår målsättning om en fossilfri byggarbetsplats 2030. Genom Klimatsmart byggarbetsplats har vi etablerat en miniminivå som alla våra projekt ska klara idag (brons) samt två ytterligare nivåer (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på vår omställning. Verktuget omfattar bland annat områden som bodetablering, materialtransporter, avfall, innovationer, förnybar el och provisorisk byggvärme. Tre projekt har hittills efterlevt alla krav och därmed uppnått guldnivå. I dessa projekt har platsledningen varit innovativa och lösningsorienterade samt ställt krav på leverantörer och underentreprenörer kring valt bränsle för transporter och energieffektiva lösningar. Genom Klimatsmart byggarbetsplats minskar vi de fossila utsläppen i produktionskedet.



FÖRNYBAR EL,
ANDEL I %



El

Vår målsättning är dels att minimera energianvändningen och dels att den el vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser till 100 procent ska komma från förnybara källor senast 2020. Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. Utöver det som vindkraftverket genererar köper vi i huvudsak miljömärkt el från Varberg Energi. Under 2019 nådde vi 90 procent elanvändning från förnybara källor. De 10 procent som idag saknas förklaras huvudsakligen med tidigare ingångna hyresavtal samt att det finns ett tidsglapp vid överföringen av abonnemang till Varberg Energi från andra leverantörer. Vi kommer att arbeta vidare med att hitta lösningar för att förkorta det tidsglappet.

I flera år har vi arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna för att minska energianvändningen. Under 2018 började vi mäta energianvändningen i tio av våra stora bodetableringar för att få bättre klarhet i vilka energisparåtgärder som har tydligast effekt. Projektet har fortsatt under 2019 och kommer att avslutas under 2020.

Mål elförbrukning: Förnybar el 100 % år 2020.

Utfall för 2019: 90 % förnybar el (91).

Värme

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet för att på så vis minimera provisoriska värmekällor med större miljöpåverkan. Ibland finns inte fjärrvärme att tillgå eller så kräver produktionsmomentet en annan energikälla. Mål är uppsatta för att minimera användningen av fossila bränslen.

För att minska användningen av fossila bränslen samt minska kostnaderna för uppvärmning under produktionskedet har vi under 2019 testkört en flyttbar värmepumpslösning. Detta alternativ medför

att vi slipper använda oss av fossila bränslen samtidigt som vi reducerar kostnaderna för uppvärmning med direktel. Värmepumpsalternativet kommer att utvärderas vidare under 2020.

Mål för provisorisk byggvärme: Minska våra CO₂e-utsläpp.

Utfall 2019: Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme 445 ton CO₂e (571).

Transporter

I vår strävan efter att minska företagets belastning på miljön måste vi öka andelen resor med lägre klimatavtryck samtidigt som åtgärder tas för att minska resandet. Transporter rör allt från den egna personalens resor till materialleveranser till och från våra byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet och här har vi fortfarande en lång väg att gå.

Tjänsteresor

När de gäller de egna resorna har vi en resepolicy som anger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. Digitala hjälpmedel finns på plats och när vi summerar 2019 ser vi att våra medarbetare använder internetbaserade kommunikationsverktyg i större utsträckning än tidigare. Samtidigt ser vi att tågresorna har ökat med 61 procent från 2018 och under samma period har även flygresorna ökat med 117 procent, räknat i kilometer. Våra tjänsteresor påverkas i stor grad av var projekten är belägna. Att vi har ett stort projekt för Northvolt i Skellefteå har exempelvis medfört en större andel flygresor. Under 2019 tecknade vi ett grönt företagsavtal med BRA Flyg, där vi betalar en extra summa för varje flygsträcka för att köpa biobränsle. Åtgärden påverkar dock inte våra flygresors klimatavtryck för 2019, eftersom det idag inte definieras som en ren klimatkompensation i våra system.

Ytterligare en åtgärd som har genomförts 2019, och som kommer att få effekt framöver, är att en ny tjänstebilpolicy tagits fram för att främja användandet av miljöbilar.

Mål tjänsteresor: Öka andelen resor med lägre klimatavtryck samtidigt som åtgärder tas för att minska resandet genom digitala mötesalternativ, 30 % lägre CO₂e-utsläpp 2022.

Utfall för 2019: CO₂e-utsläpp från såväl flyg som egna bilar som används i tjänsten har ökat medan CO₂e-utsläpp från tjänstebilar har minskat något.

FLYG: 175 ton CO₂e (94).

EGNA BILAR: 347 ton CO₂e (257).

TJÄNSTEBILAR: 200 ton CO₂e (286).



En ny tjänstebilpolicy har tagits fram för att främja användandet av miljöbilar.

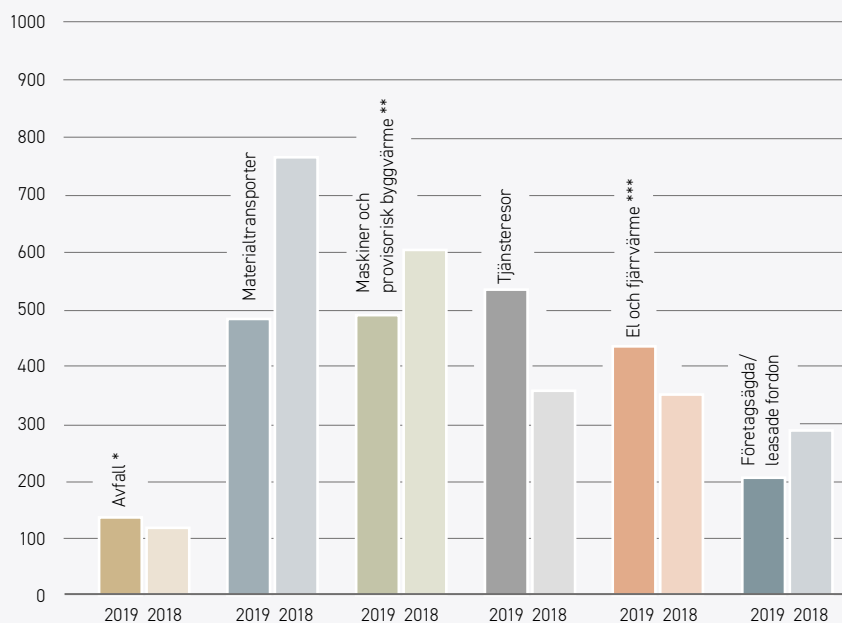
Wästbyggs resa mot fossilfri verksamhet

För att verksamheten ska bli fossilfri till år 2030 har vi identifierat ett antal nyckelområden som vi arbetar med. I begreppet fossilfri verksamhet har vi begränsat oss till faktorer som vi direkt kan påverka och det omfattar produktionskedjet i byggprocessen samt tjänsteresor, egna eller leaseade bilar samt el. Wästbygg kan klimatkompensera för maximalt 15 procent år 2030 för att nå målet att bli fossilfria.



WÄSTBYGGS UTSLÄPP 2019, I TON CO2e

TOTALT 2019: 2 253 ton CO2e (2 469) vilket är 8,75 procent lägre än 2018. *



* 2019 års deponifaktor inkluderad i beräkningarna för både 2018 och 2019 (se sidan 43).

** Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme.

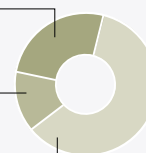
*** Inkluderar även el och fjärrvärme för provisorisk byggvärme.

Utsläpp indelade i scope enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokoll). GHG Protokoll är en global standard för att mäta, hantera och rapportera växthusgasutsläpp. Standarden delar in utsläppen i tre olika scope. Scope 1 redovisar de direkta utsläppen medan scope 2 och 3 redovisar de indirekta.

Scope 1
589 ton CO2e/år
26,2 %

Scope 2
318 ton CO2e/år
14,1 %

Scope 3
1 345 ton CO2e/år
59,7 %



Scope 1: Utsläpp från förbränning av fossila bränslen.

Scope 2: Utsläpp från användning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Utsläpp från varor och tjänster till exempel logistik, resor och materialförbrukning.



HVO100

är en förnybar diesel som kan köras i alla dieselmotorer. Den minskar klimatpåverkan med upp till 90 % och är ur användningssynpunkt identisk med fossil diesel.

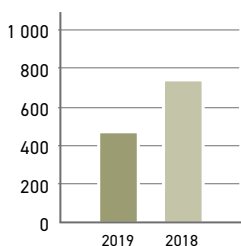
Materialtransporter

Det har varit svårt att samla in exakta data för våra transporter av byggmaterial. De utsläppen är därför delvis beräknade på nyckeltal baserade på faktiska data från leverantörer som står för 52 procent (40 procent) av det totala inköpsvärdet. Nyckeltalen är framtagna i samarbete med företaget ZeroMission och inkluderar i år även vilket drivmedel transportörerna har använt för den uppskattade andelen. I fjol fick vi inte in uppgifter i tillräckligt stor grad gällande drivmedel. Leverantörer använder i allt högre utsträckning HVO100, motsvarande en andel av använda drivmedel på 22 procent för de som har svarat.

För att underlätta insamling av data samt förbereda våra samarbetspartner i ett tidigt skede på vilken information vi behöver för uppföljning bifogas sedan i mars 2019 en miljöbilaga tillsammans med våra avtal.

Utsläpp från transporter av byggmaterial har minskat från föregående år. Det kan förklaras av lägre inköpsvolym än i fjol, färre körda kilometer totalt, att en lägre andel av körda kilometer är uppskattade samt att vi har inkluderat bränsle som en faktor vi tar hänsyn till vid beräkningen.

TON CO2e-UTSLÄPP VID MATERIALTRANSPORTER



Mål: Öka andelen fossilfria drivmedel för våra transporter av byggmaterial.

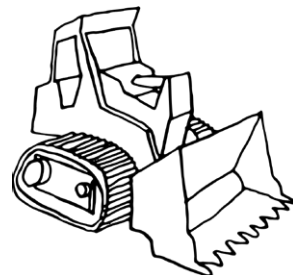
Utfall för 2019: CO2e-utsläpp 476 ton (764).

Maskiner och utrustning

Där det är möjligt väljer vi i första hand maskiner som går på el då det är en viktig arbetsmiljöfaktor att minimera farliga utsläpp på byggarbetsplatserna. Grävmaskiner, lastare och andra arbetsfordon använder idag ofta fossilt bränsle. Vårt mål är att öka andelen fossilfria drivmedel. Under 2019 har vi i våra upphandlingar börjat arbeta med kravställning av bränslen och samtidigt förbättra vårt insamlande av data. Att utsläppen från hyrmaskiner ökat under året förklaras till stor del av ett större dataunderlag.

Mål: Öka andelen fossilfritt bränsle i hyrmaskiner, minska CO2e-utsläpp från hyrmaskiner med 30 % 2022.

Utfall för 2019: CO2e-utsläpp 43 ton CO2e (23).





MATERIAL

Arbetet med att hitta de mest hållbara lösningarna för en fastighet ur ett ekologiskt perspektiv börjar redan i planeringsstadiet. Under projekteringen utreder vi möjligheter att minska materialspill, energieffektivisera, välja miljöriktiga material, undvika fuktkritiska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö.

I vårt arbete med att bedöma kemiskt innehåll i olika produkter använder vi oss av Byggvarubedömningen, Basta och Sunda Hus för att säkerställa att godkända material används.

Idag vet vi att de material vi bygger med utgör en stor del av en byggnads totala klimatavtryck. Dels på grund av den energi som går åt vid framställandet av material och dels utifrån råvaruperspektivet där vi måste använda planetens resurser så sparsamt som möjligt.

Ett materials klimatpåverkan avgörs bäst genom att titta på hela livscykeln från utvinning av råvara till tillverkning, transporter, användning, livslängd och återvinningsbarhet. Under 2019 har vi påbörjat en fördjupad livscykelanalys för ett bostadsprojekt i samverkan med forskaren Sjouke Beemsterboer vid Chalmers tekniska högskola.

Wästbygg har under 2019 lämnat tre klimatanbud.

År 2022 kommer användningen av klimatdeklarationer baserade på livscykelanalyser (LCA) att bli ett statligt krav i den svenska byggsektorn. För att effektivisera användningen av LCA i byggnader räcker det inte bara att tillämpa LCA för att beräkna växthusgasutsläpp av en färdig byggnadskonstruktion. Om ambitionen är att fullt utnyttja den potential som LCA kan inneha för industri och ekologi så är det nödvändigt att integrera LCA mer aktivt i planering, design och konstruktion av bostadshus.

”

Sjouke Beemsterboer, forskare om hållbart byggande vid Chalmers tekniska högskola



LCA LIVS- CYKEL- ANALYS

Så mäts en produkts miljöpåverkan

Karin Nyquist, Wästbygg Gruppens hållbarhetssamordnare är expert på livscykelanalyser. Vi ställde några frågor till henne om detta viktiga klimatberäkningsverktyg.

Vad är en livscykelanalys?

En livscykelanalys (LCA) är en metod för att mäta hur stor den totala miljöpåverkan är under en produkts hela livscykel. Från råvaruutvinning inklusive alla tillverkningsprocesser samt under användningsfasen fram till och med avfallshanteringen, det vill säga då varan antingen återbrukas, återvinns eller blir till deponi. Miljöpåverkan från alla transporter och all energiåtgång i mellanleden ska också räknas med. LCA kan göras på i princip allt. Varor och tjänster som exempelvis mat, resor, byggmaterial, bilar, förpackningar, elektronik och bränslen. I en komplett LCA ingår även påverkan på växthuseffekten, försurning, övergödning, mänsklig hälsa, ekosystem med mera.

Hur används det i byggbranschen?

I byggbranschen är det vanligt att man endast fokuserar på en av miljöparametrarna, nämligen klimatpåverkan. Man beräknar då en byggnads klimatpåverkan i produktionsskedet, från utvinning av råvaror, transporter, tillverkning av byggmaterial samt själva produktionsskedet, driftskedet och slutligen slutskedet med rivning och avfallshantering. Resultatet redovisas i kg CO₂e (koldioxid-ekvivalenter).

Det bästa är om dessa klimatberäkningar kan göras i projektets allra tidigaste skede så att resultatet kan bidra till att påverka valen av material och konstruktioner på ett positivt sätt rent klimatmässigt.

Förhoppningsvis leder dessa klimatberäkningar även till ett ökat intresse för att använda återbrukat byggmaterial, som har en mycket låg klimatpåverkan, samt att vi arbetar ännu mer på att minska vårt

byggavfall. Eftersom alla transporter räknas med i en klimatberäkning kommer förhoppningsvis även trycket på transportsektorn att ställa om till fossilfria bränslen att öka.

Använder Wästbygg LCA och i så fall på vilket sätt?

Vi gör just nu klimatberäkningar på några av våra projekt för att studera olika byggsystems påverkan på klimatet. Vi har även lämnat in flera klimatanbud, där vi inte bara lämnat ett pris på att uppföra byggnaden utan också klimatberäknat projektens stommar. I dessa anbud har vi använt oss av IVL Svenska Miljöinstitutets verktyg för klimatberäkningar av byggmaterial, BM 1.0. Dessutom finns en klimatmodul i det kalkylprogram som vi använder, BidCon, som kan användas för klimatberäkningar, framförallt i tidiga skeden.

Skiljer sig LCA på bostäder sig från analyser på kommersiella fastigheter?

Själva metoden skiljer sig inte åt, men resultaten kommer nog att bli väldigt olika, eftersom det oftast används mycket mer material när man bygger bostäder.

Vilken är den största utmaningen med LCA idag?

Att få fram rätt indata för att göra beräkningarna. Det finns flera programvaror som är bra verktyg när man ska göra dessa beräkningar, men ofta är deras indata generiska, det vill säga gäller för ett genomsnittligt eller generellt byggmaterial. För att kunna räkna på klimatpåverkan från ett faktiskt byggmaterial från en specifik leverantör krävs en tredjepartsgranskad EPD (miljövarudeklaration). Tyvärr finns det inte EPD:er till alla material ännu.

”

Förhoppningsvis leder dessa klimatberäkningar även till ett ökat intresse för att använda återbrukat byggmaterial, som har en mycket låg klimatpåverkan.

Avfall

Avfallet är en liten del i en byggnads totala materialflöde. Wästbygg fokuserar dock på den del vi kan påverka genom att vi på sikt har ett mål att minimera mängden avfall och få till en cirkulär process där vi använder mer återbrukat och återvunnet material. Byggavfallets klimatpåverkan kan minskas genom god sortering, vilket skapar förutsättningar för återvinning och återbruk.

Under de senaste åren har vi fokuserat på att minska fraktionen "blandat avfall", bland annat genom att använda oss av erfarenheter från projekt där vi har använt oss av nudging, det vill säga på ett positivt sätt uppmuntrat till att sortera rätt. I det arbetet har vi samarbetat med Beteendelabbet. Arbetet har varit framgångsrikt, andelen blandat avfall har gått från 40 procent 2017 till 15 procent 2019. 2019 bytte vi emissionsfaktor för deponi, vilket har gjort att vårt klimatbokslut bättre speglar hur vårt avfall ser ut i verkligheten, se sidan 43. Dessutom har vi genom att undersöka hur vårt blandade avfall sorteras av våra avfallspartners även uppdaterat den fördelningen. Båda förändringarna leder till ett minskat klimatavtryck. Samtidigt måste vi vara medvetna om att vår totala avfallsmängd fortsätter att öka till följd av att företaget växer. Vi kommer att bibehålla vårt fokus på att uppnå en ökad sorteringsgrad samtidigt som vi arbetar vidare med åtgärder för att minska avfalls-

mängden. Vi kommer även att fortsätta vår granskning av hur våra avfallspartners sorterar blandavfall och vad som faktiskt går till deponi under året som kommer.

Till sorterat avfall hör allt avfall förutom fraktionerna "blandat" och "deponi".

Mål: 90 % av allt avfall ska vara sorterat år 2020. Minskad avfallsmängd.

Utfall för 2019: 83 % av allt avfall var sorterat. Avfallsmängd 2019 6 811 ton (5 478).

Hållbarhetscertifierat byggande

Wästbygg har kompetens inom de vanligaste certifieringssystem för fastigheter som används på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Breeam, Svanen, Well och Green Building.

Sedan hösten 2017 har vi Svanens grundlicens, vilket innebär att vi miljömärker våra egenutvecklade bostadsrättsprojekt. Att uppföra en byggnad enligt Svanens certifieringskriterier ger låg energi-användning, en bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används.



BREEAM®

Under 2019 har vi arbetat med totalt fjorton hållbarhetscertifierade byggnader fördelade på:
MILJÖBYGGNAD (8)
SVANEN (3)
BREEAM (3)

AVFALL

År	2019	2018	2017	2016	2015
Total avfallsmängd, ton	6 811	5 478	3 885	4 233	3 803
Andel sorterat avfall, %	83	75	56	53	60
Kg avfall/omsatt krona	1,7	1,5	1,4	1,8	2,0





FINANSIELL STABILITET

På Wästbygg prioriteras lönsamhet framför volym och kvalitet framför kvantitet. En viktig anledning är att en stark ekonomi ger förutsättningar för att driva byggprojekt utan att söka genvägar. Genom väl genomförda projekt och en hög ambition på kvalitetsområdet har vi byggt upp ett gott renommé i branschen, vilket gör att vi står oss väl i en årlig konkurrenssituation.

Ett byggprojekt är ett stort åtagande för både beställare och utförare. Ordning på vår egen ekonomi är därför en förutsättning för att kunna vara trovärdiga gentemot våra kunder. Wästbyggkoncernens ekonomiska transaktioner och rapportering sker enligt IFRS regelverk. Månadsbokslut och kvartalsrapporter upprättas för kontinuerlig uppföljning liksom fem ekonomiska prognoser per år. I samband med såväl månadsbokslut som prognoser bevakas samtliga projekt. Wästbygg Gruppens finansiella nyckeltal framgår av årsredovisningen.

Under 2020 kommer vi att påbörja ett arbete för att strukturera och identifiera klimatrisker och möjligheter.

Mål: Påbörja identifiering av klimatrisker och möjligheter 2020.

IFRS

International Financial Reporting Standards är en internationell standard för redovisning av företags och organisationers ekonomi. IFRS regleras av International Accounting Standards Board.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Värdegrund

Sedan slutet av 2014 har Wästbygg nästan fördubblat antalet medarbetare. Att värna om en gemensam värdegrund är en utmaning i ett snabbväxande företag, där de anställda dessutom är utspridda på sju regionkontor och ett stort antal byggarbetsplatser. 2017 påbörjades en analys av vad Wästbygg står för både internt och externt. Arbetet slutfördes under 2018 och resulterade i att kärnvärdena "klok, kreativ och med mycket hjärta" fastställdes. Sedan dess har vi arbetat vidare med att få en än mer enhetlig syn i värdegrundsfrågor. Bland annat behöver vi öka förståelsen för vad som kan påverka ett affärsbeslut, vilket främjar sund konkurrens och schyssta arbetsvillkor för alla. Arbetet med den gemensamma värdegrunden intensifierades under 2019 genom en rad olika aktiviteter. Bland annat har workshops kring värderingar, etik och moral anordnats utifrån olika situationer och frågeställningar som lätt kan uppstå i vardagen.

Antikorruption och sund konkurrens

Wästbygg värnar om en sund konkurrens i byggbranschen samt att företaget och våra medarbetare uppfattas som pålitliga och professionella. Alla i företaget ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadynamik. Därutöver förväntas medarbetare och samarbetspartners följa de etiska riktlinjer som anges i Wästbyggs uppförandekod. I uppförandekoden står det bland annat att Wästbygg ska:

- drivas med lönsamhet och god etik
- aktivt motverka korruption, mutor och ekonomisk brottslighet

Medarbetare får heller inte utnyttja företagets kontaktnät eller utrustning för egen vinning.

Wästbygg har ett etiskt råd med den övergripande uppgiften att verka för att Wästbyggs verksamhet bedrivs på det sätt vi önskar. Det etiska rådet är tillgängligt för rådgivning och information rörande etiska frågor men har inte fått några frågeställningar under året.

Upplever någon medarbetare att det förekommer korruption, mutor, jäv eller liknande där någon på ett oacceptabelt sätt utnyttjar sin ställning för att gynna sig själv finns en visselblåsarfunktion. Under 2019 gjordes den tillgänglig även för externa parter. Visselblåsarfunktionen kan även användas för stora brister i säkerheten på en arbetsplats, allvarliga miljöbrott samt allvarliga former av diskriminering och trakasserier. Anmälan kan ske anonymt och funktionen hanteras av en advokatbyrå. Vidare utredningar och hantering av inrapporterade ärenden ansvarar det etiska rådet för. Inga anmälningar har registrerats under 2019.

Rutiner vid upphandling

Wästbygg har endast ett fåtal egna yrkesarbetare. Eftersom en så stor del av produktionsarbetet sker via underentreprenörer är också valet av dessa företag viktigt för att minska den ekonomiska risken samt motverka svart arbetskraft och främja mänskliga rättigheter. För Wästbygg är det viktigt att vi



leder våra stora komplexa byggprojekt, med många upphandlade aktörer och leverantörer i flera led, med bibehållen kontroll på hållbarhetsfrågan.

Ett viktigt styrmedel är inköpsarbetet. Som grund för det använder vi vårt ISO-certifierade ledningssystem med körscheman och checklistor för att säkerställa ett strukturerat inköpsarbete och korrekta avtal för såväl inköp av material som av underleverantörer. Vid upphandling av underentreprenörer kontrolleras först och främst om företaget har kollektivavtal och är godkänt av branschorganisationen Byggföretagen. Innan avtal tecknas görs även en kredit- och skattegranskning, samt kontroll av att villkoren i Wästbyggs "sjupunktslista" uppfyllts. I listan ingår bland annat att det ska finnas ställd säkerhet och uppvisat försäkringsbesked för att motverka ekonomiska risker. Dessutom ska en kvalitets- och miljöplan presenteras för att säkerställa rutiner för kvalitets- och miljöarbetet.

Genom de krav som ställs på underentreprenörerna vid upphandling motverkar vi att svart arbetskraft används och säkerställer att kollektivavtal finns för de anställda. Alla underentreprenörer ska underteckna avtalet UE2015, där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda, samt upprätta och lämna in en riskanalys för arbetsmiljön. På alla arbetsplatser används ID06-systemet för personalliggare så att endast upphandlade företag har tillträde till arbetsplatserna. Trots de

åtgärder som vidtas ser vi ett behov av att utveckla ytterligare rutiner för uppföljning.

Vid de revisioner som genomförs inom ramen för vår ISO-certifiering granskas bland annat att inköpsrutinerna följs.



Mål: Schyssta byggen i sund konkurrens. Ingen korruption. Att vårt ledningssystem följs i alla projekt, inga avvikelser på kontroll av underentreprenörer.

Utfall för 2019: Vid den externa revisionen som genomfördes på tre byggprojekt samt kontoren i Malmö, Jönköping, Borås och Göteborg framkom 4 avvikelser, 9 förbättringsförslag och 6 observationer. Avvikelserna rörde främst efterlevnad till ledningssystemet.

GENOMFÖRDA REVISIONER, ANTAL BYGGPROJEKT

År	2019	2018	2017	2016	2015
Interna revisioner	3	3	3	5	1
Externa revisioner	3	7	4	2	5

Få avvikelser indikerar ett väldigt bra resultat och att jag som revisor möttes av diskussioner och ett "högt i tak" visar på både intresse och engagemang. Wästbygg har högt fokus på både kvalitet och arbetsmiljö, och även på miljö men man kan där vara effektivare i att sprida miljöengagemanget i organisationen.



Leif Reuergård, revisor från A3 Certification AB



TILLBUD OCH OLYCKOR

	Antal tillbud/ olyckor	Varav med personskada	Antal olyckor per omsatt miljard	Förändring mot före- gående år	Antal arbets- platser
2016	47	20	8,58	-	45
2017	72	25	8,81	+2,7 %	55
2018	90	27	7,39	-16,1 %	55
2019	101	24	6,14	-16,9 %	61

Stort fokus har lagts under de senaste åren på att öka tillbudsrapporteringen, det vill säga händelser som hade kunnat resultera i en olycka.

ARBETSMILJÖ

Koncernbolaget Wästbygg ABs ledningssystem för arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbete med ständiga förbättringar som mål. På företaget finns ett arbetsmiljöråd med representanter från olika yrkeskategorier, regioner och koncernbolag som ansvarar för utveckling och uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor i nära samarbete med företagsledningen. Under 2019 har vi bland annat arbetat med att utarbeta ledningssystem för övriga koncernbolag.

Frisk- och hälsovård

En god balans mellan arbete och fritid men också mellan vila och aktivitet är viktig för hälsan. I en uppkopplad värld är det lätt att jobbet följer med även efter arbetstid. Från Wästbyggs ledning finns tydligt uttalat att kvällar och helger ska ägnas åt annat än arbete och att medarbetarna sinsemellan ska respektera varandras fritid.

Wästbygg vill främja fysiskt välmående och vi erbjuder bland annat ett friskvårdsbidrag. Wästbygg är anslutet till en rikstäckande aktör som tillhandahåller ett komplett förmånspaket. Genom en internetbaserad portal kan varje medarbetare själv administrera sina förmåner. Tack vare att ett stort antal företag är anslutna till den valda aktören kan vi bland annat se att Wästbygg, i jämförelse med andra svenska företag i samma storlek, har ett högt genomsnittligt utnyttjande av friskvårdsbidraget. Det känns mycket positivt att våra medarbetare prioriterar sin hälsa.

På Wästbygg finns även en egen intern idrottsförening, Team W. Team W erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp.

I vårt friskvårdsarbete har vi god hjälp av företagshälsovården, bland annat med ergonomiska genomgångar av de anställdas arbetsplatser. Under 2020 kommer alla medarbetare att genomgå en hälsokontroll som görs med tre års intervall. Företagshälsovården hanterar även sjuk- och friskänmålningar. Genom att sjukankmälan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat direkt få råd om rätt egenvård.

Trygga arbetsplatser

Vår arbetsmiljövision är att ingen ska skada sig på våra byggarbetsplatser. En trygg och säker arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser står därför ständigt på agendan. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Wästbyggs arbetsmiljösamordnare genomförde 242 (291) protokollförda arbetsplatsbesök under

SJUKFRÅNVARO
TOTALT:

2019: 3,03 %

(För branschen i helhet är siffran 3,73 %)

2018: 2,78 %

SJUKFRÅNVARO
EXKLUSIVE LÅNGTIDS-
SJUKSKRIVNA:

2019: 1,53 %

2018: 1,62 %

”

På Wästbygg finns även en egen intern idrottsförening, Team W som erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp.

2019 fördelat på 61 arbetsplatser. Vid dessa besök går även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen. I varje region finns dessutom en KMA-ansvarig som har ett nära samarbete med respektive platsledning och stöttar i det viktiga KMA-arbetet.

Säkerhetsfrågan lyfts även i andra forum. Under september genomförs varje år en fokusvecka kring arbetsmiljö. På varje byggprojekt samlas anställda och underentreprenörer till gemensamma diskussioner med utgångspunkt från den egna arbetsplatsens utmaningar. Under 2019 handlade diskussionerna om säkerhetskultur. En inledande filmvisning öppnade upp för diskussion och gav utrymme för eftertanke och reflektion kring arbetsmiljön. Syftet med fokusveckan är att stärka säkerhetskulturen och visa på både företagets och det personliga ansvaret.

Under 2019 har vi arbetat vidare med vår kampanj "Always report" för att få medarbetare och underentreprenörer att rapportera tillbud, det vill säga när det varit nära ögat utan att en olycka skett. Information om tillbuden visar var riskerna finns, vilket är värdefullt i det förebyggande arbetet. Bland annat har vi samarbetat med företaget Beteendelabbet för att främja ett säkerhetsmedvetet agerande i alla arbetsmoment. Statistiken visar arbetet resulterat i beteendeförändringar som i sin tur har lett till färre antal olyckor trots att arbetsplatserna har blivit fler och omsättningen ökat. För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknar vi olyckorna i förhållande till omsatt miljard kronor. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år under åren 2018–2020 med sikte mot en nollvision på ytterligare några års sikt. Olyckorna minskar då med 16,9 procent från 2018 till 2019, vilket är oerhört positivt. I reella tal minskar olyckorna med 11,1 procent.

I statistiken på vänstersidan ingår även samtliga underentreprenörer på Wästbyggs och Logistic Contractors arbetsplatser.

Mål: Arbetsplatsolyckorna ska minska med 10 % jämfört med föregående år. Antal rapporterade tillbud ska öka med 10 % jämfört med föregående år.

Utfall 2019: Arbetsplatsolyckorna minskade med 16,9 % jämfört med föregående år. Antalet rapporterade tillbud ökade med 22 %.



LEDARSKAP OCH KOMPETENS

Wästbyggs verksamhetspolicy anger riktlinjer för hur vi ska bemöta både varandra och vår omvärld. Till vår omvärld hör bland annat kunder, leverantörer, underentreprenörer, studenter och konsulter – personer som vi ibland har mångåriga relationer med och ibland endast samarbetar med under en kortare tid. Oavsett vilket ska vi värna om ett inkluderande arbetsklimat som omfattar alla som vistas på våra arbetsplatser.

Som komplement till verksamhetspolicyen finns en rad interna policydokument på personalområdet där Trivsel, arbetsmiljö och hälsa är den tongivande.

Attraktiv arbetsplats

Vi vill erbjuda en arbetsplats dit framtidens medarbetare gärna söker sig och där befintliga anställda vill stanna kvar. Ledarskap, värdegrundsfrågor och kompetensutveckling är därför ständigt aktuella nyckelfrågor.

Vi har idag en kunnig organisation, men den behöver kontinuerligt ses över och dimensioneras till nuvarande och kommande volymer, sett till såväl antal medarbetare som till kompetens. Wästbygg har en lång tradition av att erbjuda praktikplatser

och har ett väl etablerat samarbete med högskolor, universitet och yrkeshögskolor. De senaste åren har vi även samarbetat med organisationen My Dream Now för att redan under högstadium och gymnasium dela med oss av våra erfarenheter och ge inblick i vad en framtid på Wästbygg kan innebära.

Ledarskapsutveckling

Det specialanpassade ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades i samarbete med IHM Business School under 2018 har fram till och med 2019 genomförts av 50 medarbetare. Vid starten av 2020 är det ytterligare 50 medarbetare som deltar i programmet. Ambitionen är att fortsätta det nuvarande ledarskapsprogrammet in i 2021, och parallellt bredda programmet för en anpassning till fler ledare i organisationen.

Utbildningens mål är att stärka ledarskapet på alla nivåer i företaget. Med ledare som är tydliga och skapar engagemang i sina arbetsgrupper får vi en positiv utveckling som inte bara gynnar det interna klimatet utan också stärker vår konkurrenskraft.

”

Utbildningens mål är att stärka ledarskapet på alla nivåer i företaget.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

En av utmaningarna i byggbranschen är bristen på en jämn representation mellan män och kvinnor inom produktion och produktionsledning. Könsfördelningen bland Wästbyggs medarbetare behöver spegla samhället i stort om vi ska kunna fortsätta att utvecklas i rätt riktning. Målet är att vi ska vara där 2025. Det är viktigt att vi på vägen dit säkerställer en årlig positiv utveckling på numerären för andelen kvinnor totalt inom koncernen, andel kvinnor på ledande befattning samt andelen kvinnor vid nyrekrytering.

En rad olika åtgärder krävs för att nå dit, inte minst ett fortsatt aktivt arbete med arbetsgivarvarumärket för att attrahera kvinnor med rätt kompetens. Då vi ser att jämställdhetsfrågan får snabbast genomslagskraft i hela organisationen om vi börjar på chefsnivån definierades ett mål 2017 om att öka andelen kvinnliga ledare i företaget. Andelen var då 14 procent och har sedan dess ökat till 22 procent.

Att fortsätta att utbilda våra rekryterande chefer i kompetensbaserad rekrytering blir en viktig del i arbetet liksom att Wästbygg representeras av både män och kvinnor i olika publika sammanhang. Som ett verktyg i det fortsatta arbetet mot ökad jämställdhet har Wästbygg ett kvinnligt nätverk. Nätverket ska fungera som ett forum för stöd, erfarenhetsutbyte och problemlösning för företagets kvinnliga medarbetare men också bidra till att lyfta jämställdhetsfrågorna i vardagen. Det arrangeras årliga träffar i syfte att stärka de interna kontaktytorna och ge möjlighet till påverkan.

Mål: 2025 ska vi spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald. En årlig positiv ökning ska ske för andelen kvinnor totalt inom bolaget och andel kvinnor på ledande positioner.

Utfall 2019:
Andel kvinnor totalt i företaget
2019 23 %
2018 19 %

Andel kvinnor på ledande befattningar
2019 22 %
2018 16 %

Likabehandlingsplan

Det är en mänsklig rättighet att alla som är verksamma på våra arbetsplatser har likvärdiga arbetsvillkor.

Wästbyggs uppförandekod anger tydligt att ingen diskriminering får förekomma i företaget och betonar alla medarbetares ansvar för ett gott arbetsklimate där alla känner sig välkomna. Utgångspunkten är att alla medarbetare har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vår likabehandlingsplan beskriver hur man går tillväga om man upplever att man inte blir korrekt behandlad.

För att sätta ytterligare fokus på likabehandlingsfrågan finns en intern arbetsgrupp som sammanträder regelbundet. Gruppens uppdrag är att på olika sätt arbeta med likabehandlingsfrågan och finnas som stöd till chefer och arbetsgrupper. Under året har bland annat en likabehandlingsturné genomförts med utbildning för alla anställda. Denna nådde nästan 90 procent av alla anställda. Målet är att vi på sikt ska kunna ta en ledarposition inom lika-behandling i vår bransch.

Det interna arbetsklimate, där lika-behandling är en viktig del, mäts varje vecka genom ett webbaserat enkätverktyg. Fyra slumpvis utvalda frågor ur en stor frågebänk skickas ut till medarbetarna. Resultatet mäts anonymt på olika nivåer i företaget och det följs upp i både arbetsgrupper och på ledningsnivå. Bland annat har det bidragit till ett ökat fokus på kompetensutveckling samt till att ledarskapsutbildningen anpassades till en större målgrupp än vad som var tänkt från början. Mätningen och uppföljningen har blivit en agendapunkt i våra olika forum, vilket i sin tur har lett till ett ökat fokus på ledarskap och värderingar.





SAMHÄLLENGAGEMANG

Under 2019 har vi fortsatt att arbeta tillsammans med organisationen My Dream Now, som drivs av det sociala företaget Creador. My Dream Now kopplar samman företag med skolor i utsatta områden för att eleverna ska bli inspirerade av vuxna med jobb inom olika områden. Våra medarbetare har engagerat sig som klasscoacher och ingår då i ett team som följer en klass och är på plats vid fyra tillfällen under ett läsår för att träffa elever och prata om sitt yrke och arbetslivet. Syftet är att inspirera unga som idag har svårt att se sig själva på arbetsmarknaden eller inte känner till hur vägen till ett arbete kan se ut.

Som ett led i samarbetet med My Dream Now och klasscoacherna gjorde en klass från Kvarnhagskolan i Alby under våren ett studiebesök på vårt projekt Las Vega och en klass från Frejaskolan i Frölunda besökte vårt kontor i Göteborg.

WÄSTBYGGS FOND FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

2016 inrättade Wästbygg en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att främja innovativa lösningar och idéer inom hållbarhet. Fonden utmanar till att tänka ytterligare ett steg för att hitta lösningar på olika hållbarhetsutmaningar. Wästbyggs projektchefer kan tillsammans med kunder söka finansiering för att testa och utvärdera tekniska lösningar och idéer i framkant inom hållbarhetsområdet i projekten. Det finns också möjlighet för studenter att söka medel ur fonden för att arbeta med tekniska innovationer som gynnar byggbranschen. Vi främjar på det här sättet arbetet med nya lösningar som bidrar till att driva både företaget och branschen framåt inom hållbarhetsområdet.

Under 2019 har medel från fonden delats ut till två projekt.

1. Teknisk lösning för provisorisk byggvärme via värmepump.

För att minska användningen av fossila bränslen samt minska kostnaderna för uppvärmning under produktionskedet har vi utvecklat en lösning i form av en flyttbar värmepump. Vi slipper använda oss av fossila bränslen och reducerar kostnaderna för uppvärmning med direktel. Medel ur fonden har finansierat utvecklingskostnader för en värmepump som testats under ett projekt med gott resultat. Lösningen kommer att utvärderas vidare. Faller arbetet väl ut är planen att värmepumpen och liknande lösningar ska användas på andra byggarbetsplatser.

2. Ökad grad av digitalisering genom att utveckla BIM-projektering

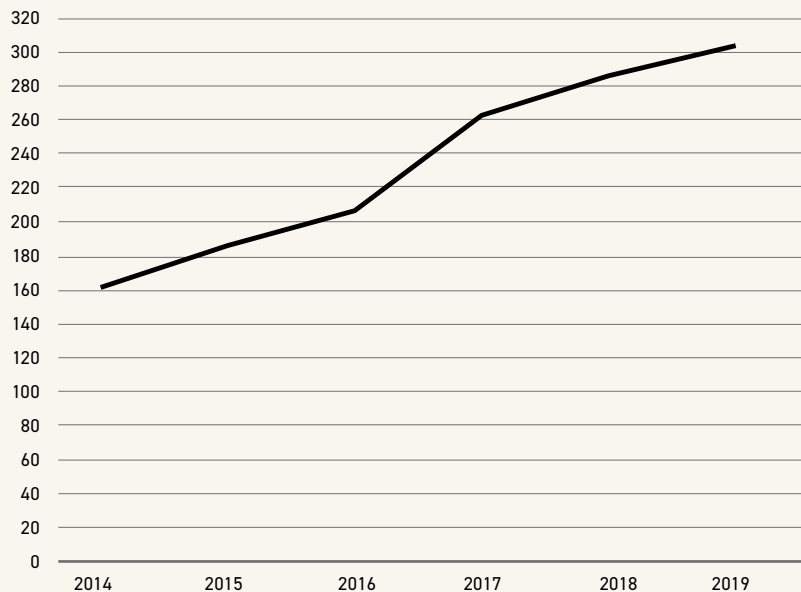
Fonden har delat ut medel för vidare utveckling av BIM-projektering kopplat till våra kalkylprogram för användande under kalkylering, projektering och produktion av vårt egenutvecklade projekt, Tuvebo etapp 3. Medlen används för att skriva en manual som även kan användas för andra projekt. BIM-projektering effektiviserar arbetet i alla led. Den ökade digitaliseringsgraden gör att vi kan vara mer precisa när vi handlar upp material och underentreprenörer, vilket i sin tur leder till att affärsmodellen blir än mer hållbar.

”

2016 inrättade Wästbygg en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att främja innovativa lösningar och idéer inom hållbarhet.

Personalstatistik

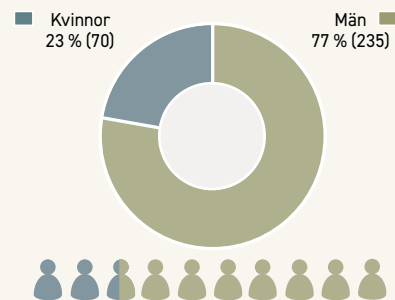
ANSTÄLLDA I VÄSTBYGGKONCERNEN



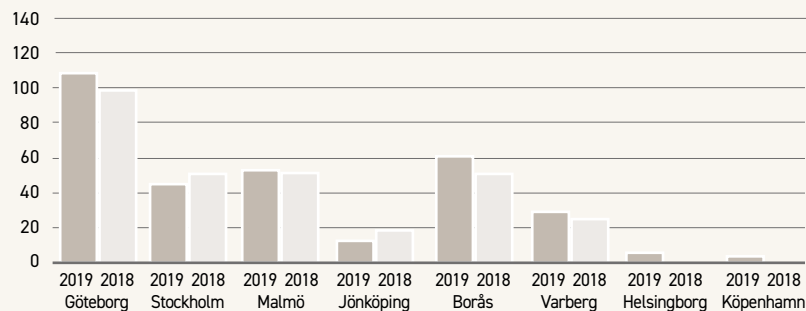
Wästbygg Gruppen 2019-12-31:

305 anställda fördelade på
8 kontor och cirka
40 arbetsplatser

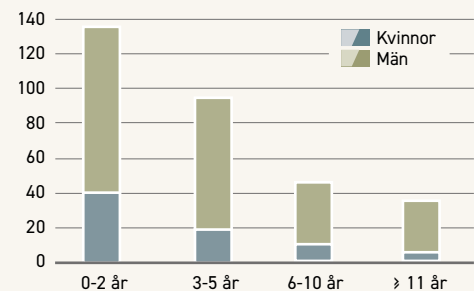
FÖRDELNING KVINNOR/MÄN 2019



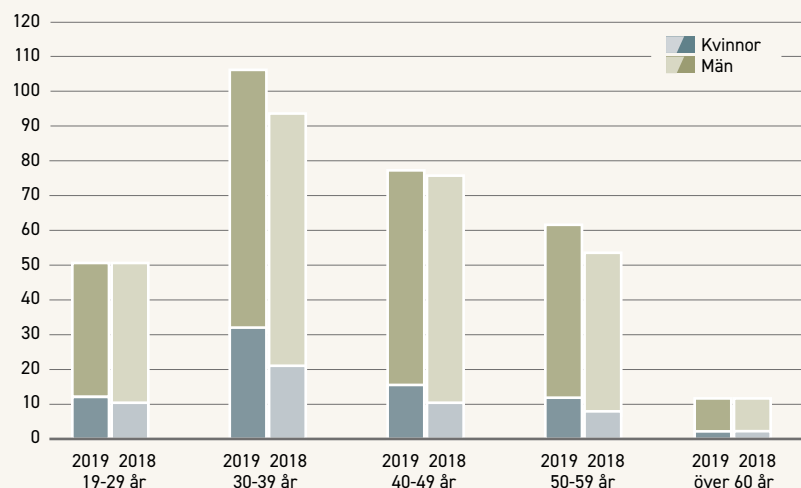
PERSONLFÖRDELNING MELLAN VÄSTBYGGS KONTORSORTER, ANTAL



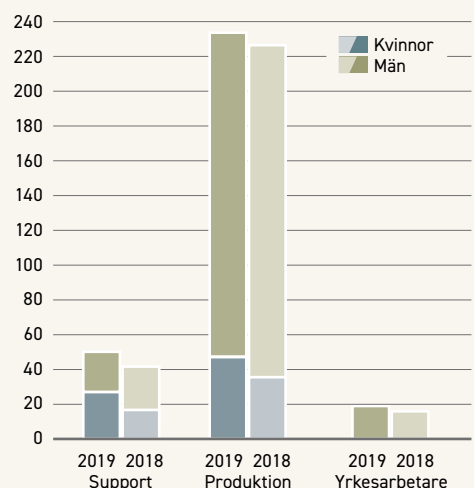
ANSTÄLLNINGÅR OCH FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, ANTAL



ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR/MÄN, ANTAL



ANSTÄLLDA PER YRKESKATEGORI, ANTAL



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB (publ) är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, som äger 85 procent av aktierna. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349. I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg, Wästbygg Våra hem och Logistic Contractor, nedan benämns koncernen som Wästbygg.

Moderbolagets säte är i Borås på adress Åsboholmogatan 30, 504 51 Borås. Flera koncern-gemensamma funktioner finns även i Göteborg.

VERKSAMHET

Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och projektutvecklingsföretag, mätt utifrån intäkterna. Koncernens entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Från och med 2020 tillkommer ett fjärde affärsområde – Förvaltning samhällsfastigheter. I not 3 finns en avstämning mellan segment och komplett koncern.

Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar på uppdrag av externa beställare men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund.

Wästbyggs verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på sju orter. I Norge, Danmark och Finland finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor. Kontor finns i Köpenhamn.

INFORMATION OM DENNA RAPPORT

Denna rapport är upprättad enligt IFRS (koncernredovisning) och RFR 2 (moderföretaget).

RESULTAT, FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

För året som helhet redovisades återigen ett rekordår för Wästbygg Gruppen. Intäkterna ökade med 7 procent till 3 905 mkr (3 652) och rörelseresultatet med 12 procent till 192 mkr

(171). Resultatet efter skatt uppgick till 187 mkr (163), motsvarande ett resultat per aktie om 3 667 kronor (3 196). Rörelsemarginalen för helåret uppgår 4,9 procent (4,7).

Det goda resultatet uppnås trots utmaningar inom Bostad, där ett resultat för helåret på -37 mkr redovisades.

Koncernens finansiella ställning är fortsatt god. Eget kapital per aktie uppgick till 11 600 kronor (9 137) vid årets slut, jämfört med 9 137 (7 510) vid årets början. Företaget fortsätter också att redovisa en räntebärande nettokassa, 129 mkr (308), även om den minskat under året till följd av att vi startat ett flertal utvecklingsprojekt.

Orderingången uppgick till 3 850 mkr (3 077). Koncernens orderstock fortsätter att ligga på ungefär samma nivå som intäkterna för helåret, vilket skapar trygghet inför kommande verksamhetsår. Per den 31 december uppgick orderstocken till 3 752 mkr (3 634).

Soliditeten stärktes under året till följd av det starka resultat som redovisades och låg vid årets slut på 31 procent (29). De covenant som långivaren ställt som villkor på soliditetsnivå och räntetäckningsgrad uppfylldes med god marginal liksom bolagets finansiella mål om att soliditeten över tid inte ska understiga 25 procent.

Kassaflödet var positivt under kvartal två, tre och fyra. För helåret uppgick det dock till -104 mkr (137), fördelat på:

- den löpande verksamheten -73 mkr (240)
- investeringsverksamheten -11 mkr (-3)
- finansieringsverksamheten -20 mkr (-100)

Det negativa kassaflödet är en naturlig följd av ett strategiskt beslut att arbeta med en större andel utvecklingsprojekt under 2019. Dessa har bundit kapital och redan under 2018 planerade företaget för denna utveckling genom att utöka checkkrediten. Samtidigt genomfördes flera försäljningar av utvecklingsprojekt under 2019 med gott ekonomiskt utfall och det finns ett fortsatt stort intresse från marknads sida vad gäller kommande avyttringar.

Entreprenadverksamheten går fortsatt bra och redovisade ett positivt kassaflöde under hela året.

Vid en extra bolagsstämma i juni beslutades att totalt 60 mkr skulle delas ut till ägarna. Utbetalningen skedde den 1 juli.

DEFINITIONER

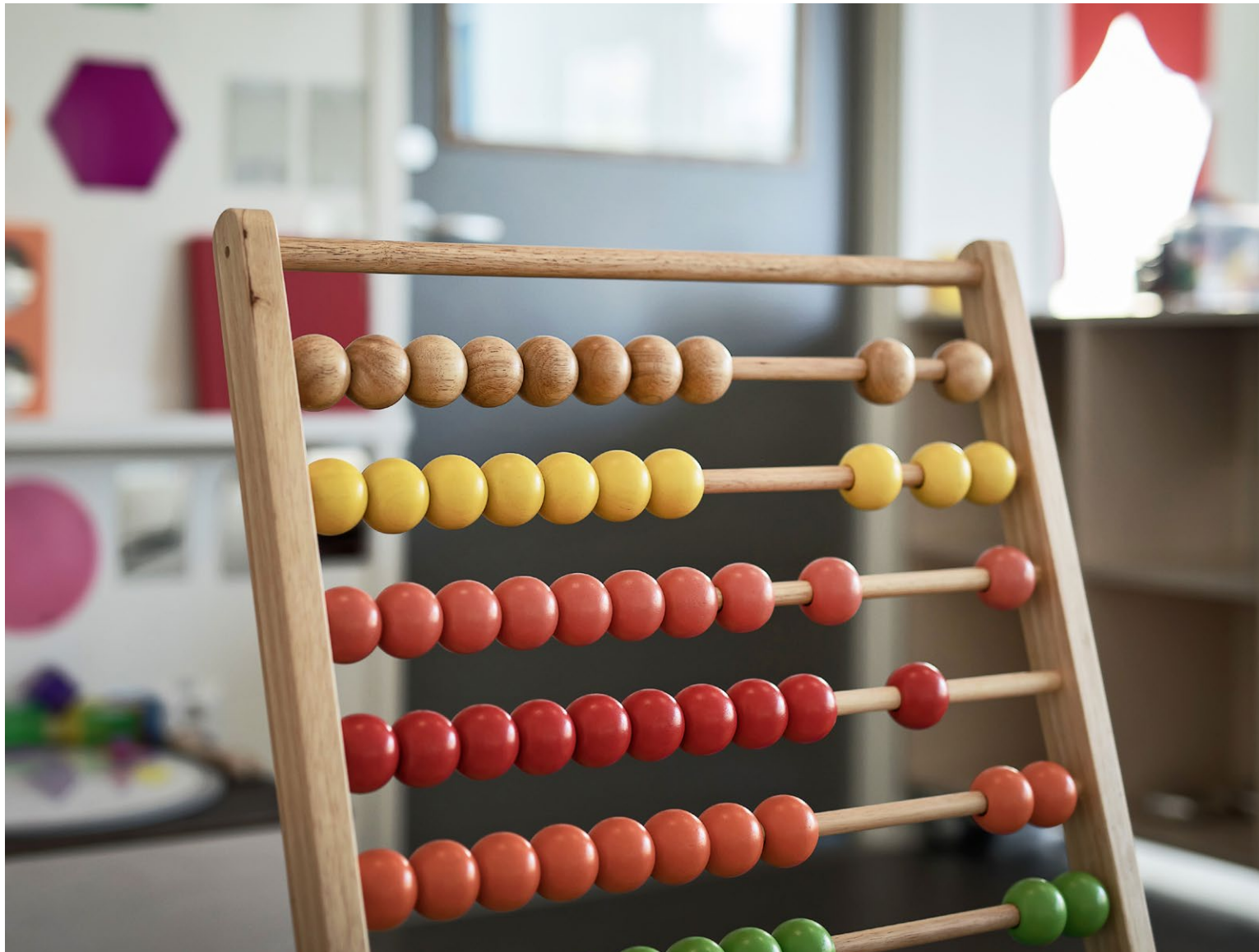
RÖRELSEMARGINAL
Rörelseresultat i förhållande till nettointäkter.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till balansomsättningen.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD
Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.

RESULTAT PER AKTIE
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal akter.

EGET KAPITAL PER AKTIE
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående akter vid periodens slut.



Flerårsöversikt

	2019*	2018	2017	2016	2015
Intäkter, mkr	3 905	3 652	2 838	2 331	1 876
Rörelseresultat, mkr	192	171	105	19	121
Rörelsemarginal, %	4,9	4,7	3,7	0,8	6,5
Resultat efter skatt, mkr	187	163	100	41	99
Balansomslutning, mkr	1 893	1 599	1 454	1 140	725
Soliditet, %	31	29	27	19	25
Räntebärande nettokassa (+) /nettoskuld (-), mkr	129	308	151	-115	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-73	240	179	-4	74
Orderingång, mkr	3 850	3 077	3 604	2 556	2 561
Orderstock vid periodens slut, mkr	3 752	3 634	4 037	2 305	1 791
Antal anställda periodens slut	305	288	261	208	194
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	3 667	3 196	1 961	569	1 608
Eget kapital per aktie, kr	11 600	9 137	7 510	3 667	3 078

* Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.



Affärsområde Bostad

Wästbygg bygger flerbostadshus åt externa beställare, både kommunala och privata. Dessutom utvecklar och uppför företaget egna bostadsprojekt. I nuvarande pågående produktion finns en tydlig övervikt mot externa uppdrag, helt i linje med den strategi som är fastslagen för Bostad.

Vid årets slut fanns 1 561 lägenheter (2 212) i planering och produktion. 765 lägenheter (696) har färdigställts och lämnats över till sina beställare.

Affärsområde Bostad redovisade ett resultat på -37 mkr för 2019. I likhet med övriga branschkollegor påverkades Wästbyggs projektutvecklingsorganisation av den avvaktande bostadsmarknaden. Två projekt som säljstartades 2018 drogs tillbaka från marknaden under året då intresset inte bedömdes vara tillräckligt stort. En översyn pågår över hur dessa kan optimeras för en relansering vid ett senare tillfälle, men nedlagda kostnader på 5,5 mkr har belastade resultatet för 2019. Resultatet påverkades också av att organisationen inom projektutveckling varit dimensionerad utifrån en större volym än vad som uppnåddes. Därutöver gjordes en nedskrivning av resultatet i ett externt entreprenaduppdrag under fjärde kvartalet.

MARKNADSLÄGE

Bostadsbyggandet minskar något men är fortfarande på en historiskt sett hög nivå. Enligt SCB påbörjades 48 000 bostäder 2019 jämfört med 52 000 bostäder 2018 och 63 000 2017.

För bostadsbyggandet i Sverige kom det under slutet av året flera signaler på att marknaden håller på att återhämta sig. Boverket har skrivit upp sin prognos över byggstartar för 2020 och nedgången i byggandet från 2018 till 2019 stannar på åtta procent. Framför allt är det i de större kommunerna utanför de tre storstäderna som bostadsbyggandet ökar.

Inom entreprenadverksamheten märktes ett ökat antalet anbudsförfrågningar i slutet av året. Den faktiska bristen på bostäder gör att efterfrågan ökar. Bland de projekt som kommit ut på marknaden ökar andelen hyresrätter.

Regeringens nya regelverk för investeringsstöd för hyresrätter är på plats sedan den 1 februari 2020 och

i höstens budgetproposition avsattes 600 mkr för nästkommande år. Vilken effekt det får på det kommande bostadsbyggandet återstår att se.

När det gäller bostadsrätter finns signaler på att priserna på begagnatmarknaden närmar sig de nivåer som gällde innan priset under hösten 2017. Vad gäller försäljning av nyproduktion märks också en viss återhämtning även om det där finns stora regionala skillnader.

Riksbanken har aviserat att framtida höjningar av reporäntan kommer att ske i långsammare takt än vad som tidigare kommunicerats, vilket sannolikt bidrar till att skapa trygghet hos lägenhetsköparna. Samtidigt finns nu en stor osäkerhet kring hur spridningen av covid-19 kommer att påverka bland annat sysselsättningen.

ENTREPRENADUPPDRAG

Wästbyggs bostadsproduktion är fördelad över samtliga fyra regioner men med tonvikt kring de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Under året har fler lägenheter färdigställts än vad som tillkommit i orderingång, till följd av en avvaktande bostadsmarknad.

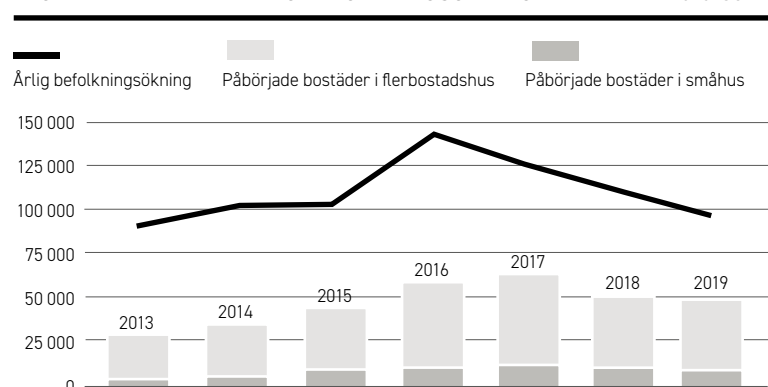
I bolaget fanns dock en god orderstock inom Bostad vid årets början, vilket har medfört ett fortsatt högt produktionstempo under året trots

”

Wästbyggs bostadsproduktion är fördelad över samtliga fyra regioner men med tonvikt kring de tre storstadsregionerna.

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE I FÖRHÅLLANDE TILL ÄRLIG BEFOLKNINGSÖKNING:

Källa: SCB



svag orderingsgång. I den pågående produktionen är det hyresrätter som dominerar med både kommunala bostadsbolag och privata aktörer som beställare, som en naturlig följd av utvecklingen på marknaden. Tre egenutvecklade projekt är i produktion.

En stor andel av de pågående entreprenad-uppdragen genomförs i samverkan. Det innebär ett samarbete tillsammans med beställaren för att hitta bästa möjliga lösningar för projektet från ett tidigt projekteringsstadium, med öppenhet från båda parter kring projektets ekonomi. Samverkansformen tillför värden för såväl projektet som helhet som för alla inblandade parter. Det är därför ett arbetssätt som företaget gärna förespråkar och där en beprövad modell för hela arbetsgången kan erbjudas.

Orderingsgång

Affärsområde Bostad har haft en orderingsgång på 463 mkr under 2019, till följd av det minskade bostadsbyggandet. Företaget ser dock goda möjligheter till en återhämtning under 2020.

PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutvecklingsverksamheten finns sedan tidigare en omfattande portfölj med byggårter. I början av året utökades den när en markreservations i Västra Hamnen i Malmö erhöles, som omfattar två bostadskvarter. Utifrån hur marknaden har utvecklats sig har företaget dock valt att avstå från att söka

ytterligare markanvisningar för bostäder under 2019. I stället har primärt fokus legat på att bearbeta och vidareutveckla den befintliga portföljen. Många markanvisningar som arbetas med nu erhöles för flera år sedan, när marknadsläget var ett annat. En kontinuerlig utvärdering av portföljen görs därför regelbundet för att bedöma projektens möjlighet att bli framgångsrika. I det arbetet ingår också att se över upplåtelseform, utformning och kostnadsbild liksom om några projekt ska avyttras eller återlämnas.

2018 fattades beslut om produktionsstart av Tuvebo och Hökälla i Göteborg och byggnation har pågått under hela 2019. Inflyttning i Hökälla sker i början av 2020 och det finns nu planer för nästa etapp i det området. Efter att en tidigare joint venture-partner lösts ut styr Wästbygg på egen hand över de ytterligare tre utbyggnadsetapper som planeras där.

2019 inleddes även försäljningen av lägenheterna i No 12 i Kristianstad. Till följd av god efterfrågan kunde fastigheten byggstartas under hösten.



Tuvebo - 150 bostadsrätter i Tuve centrum är ett av de pågående projekten vid årsskiftet.

Försäljningsläge

Vid slutet av året pågick lägenhetsförsäljning i de tre ovan nämnda projekten som har sammanlagt 155 lägenheter. Försäljningstakten är relativt god under rådande marknadsförutsättningar. Samtliga har nått en försäljningsgrad på 70 procent eller mer. Vid årets utgång var 108 lägenheter sålda och 6 reserverade.

Affärsområde Bostad i siffror:

Orderingsgång under 2019 **463** mkr.

Pågående och planerade bostäder 2019-12-31 **1 561** lgh.

NYCKELTAL

Andel av Wästbygg Gruppens intäkter: **43 procent (45)**

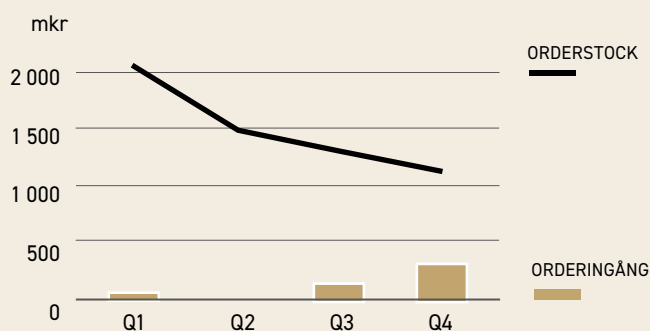


INTÄKTER: **1 690 MKR (1 637)**

RÖRELSERESULTAT: **-37 MKR (23)**

ORDERINGÅNG: **463 MKR (1 366)**

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLINGSPORTFÖLJ BOSTAD 2019-12-31

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Bostadsarea totalt, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	227	112	22 315	1 051
Projekt med färdig detaljplan	564	390	58 672	3 584
Projekt med pågående detaljplan	473	181	42 731	2 856
Detaljplan ej påbörjad	172	0	15 247	871
TOTALT	1 436	683	138 965	8 362



Affärsområde Kommersiellt

Affärsområde Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor, samhällsfastigheter och hotell. Majoriteten av projekten är entreprenaduppdrag åt externa beställare. Dessutom utvecklar och uppför företaget egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter.

Wästbyggs kommersiella verksamhet är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna och på övriga kontorsorter. I de fall som kommersiella projekt utförs på andra platser är det primärt åt återkommande kunder.

Kommersiellt har utvecklats positivt under 2019. Pågående och planerade kommersiella projekt vid årets slut omfattar totalt 105 460 kvm.

MARKNADSLÄGE

Efterfrågan på den typ av fastigheter som ingår i Wästbyggs kommersiella segment är fortsatt stort,

både vad gäller nyproduktion och större ombyggnader. Bland handelsfastigheter märks en viss tillbakagång till följd av e-handels tillväxt, men fortfarande sker om- och tillbyggnader av många befintliga handelsplatser.

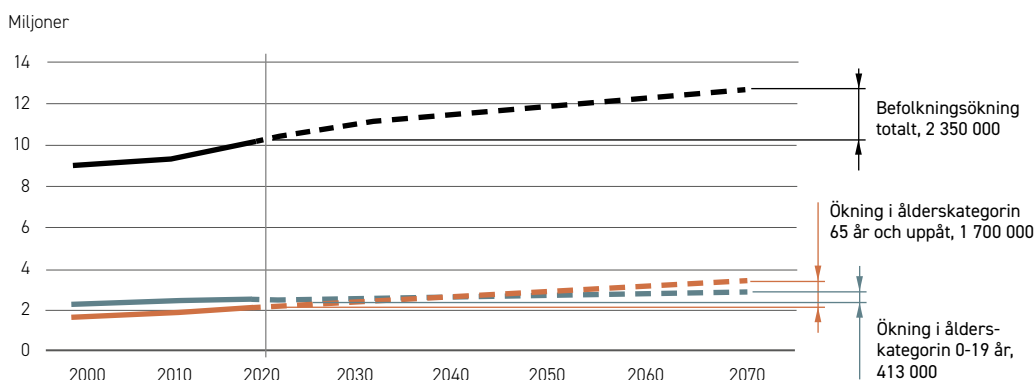
Behovet av samhällsfastigheter är fortsatt mycket stort. Bland de kommunala uppdragen märks främst förskolor medan en ökad efterfrågan noteras på äldreboenden från de privata aktörerna. Inom den privata sfären har företaget under det senaste året etablerat goda kontakter. Dels har entreprenaduppdrag utförts åt den kategorin företag och dels har egenutvecklade samhällsfastigheter avyttrats till dem. Bearbetningen av denna intressanta marknad fortsätter och det sker både på egen hand och inom ramen för ett etablerat rikstäckande samarbete inom Forum Bygga Skola.



Wästbygg har ett etablerat rikstäckande samarbete med den nationella nätverksarenan Forum Bygga Skola.

BEFOLKNINGSPROGNOS 2000 – 2070

Källa: SCB



ENTREPRENADUPPDRAG

Under 2018 och 2019 har ett målmedvetet arbete med att stärka den kommersiella organisationen pågått, vilket också har resulterat i att verksamheten i det affärsområdet har växt.

Efter att det stora treåriga projektet med att bygga om och till köpcentrumet Asecs i Jönköping avslutades i oktober har ytterligare ett stort handelsprojekt tillkommit, denna gång i Kristianstad. Samtidigt fortsätter samarbetet med Corem där företaget bygger handelsplatser utifrån deras Pro-Stop-koncept i både Göteborg och Borås. Bland projekten som varit i produktion under 2019 finns också ett flertal samhällsfastigheter samt en ombyggnad av Hallands Konstmuseum i Halmstad utöver ytterligare handelsprojekt.

Orderingång

Kommersiellt har haft en orderingång på strax över en miljard kronor 2019, vilket är nytt rekord för affärsområdet. Handels- och samhällsfastigheter står för merparten, områden där Wästbygg har en stark position på marknaden.

PROJEKTUTVECKLING

För att balansera den relativt bostadstunga byggrättsportföljen pågår ett aktivt arbete med att komplettera med främst samhällsfastigheter men

även andra kommersiella utvecklingsprojekt.

Under året har en förskola i Haninge färdigställd. Väg i väg pågår byggandet av egenutvecklade Nakterhusskolan, med fem förskoleavdelningar och två parallella klasser från förskoleklass till årskurs sex. Både förskolan och skolan är sålda till Hemsö.

På Solvallaområdet i Stockholm erhöles under våren en kommunal markanvisning för ett hotell, men bedömningen är att en byggstart ligger relativt långt fram i tiden. Betydligt snabbare har arbetet med byggvaruföretaget Hornbachs etablering i Trollhättan gått, där en byggklar tomt kunde förvärfvas och spaden sätts i marken under året.

I december fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wästbygg Gruppen, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Många kommunala och privata aktörer vill etablera verksamheter i hyrda lokaler snarare än att själva äga fastigheterna. Samtidigt vill de ha en ägare som avser att behålla fastigheten över tid. Genom att kunna erbjuda en komplett helhet inom samhällsfastigheter, det vill säga utveckling, entreprenad, ägande och förvaltning av den färdiga fastigheten, stärker företaget sin konkurrenskraft.

”

Kommersiellt har haft en orderingång på strax över en miljard kronor 2019, vilket är nytt rekord för affärsområdet.

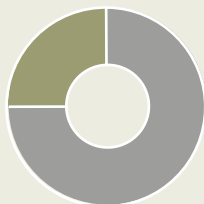
Affärsområde Kommersiellt i siffror:

Orderingång under 2019 **1 072** mkr.

Pågående och planerade kommersiella projekt 2019-12-31 **105 460** kvm.

NYCKELTAL

Andel av Wästbygg Gruppens intäkter: **25 procent (25)**

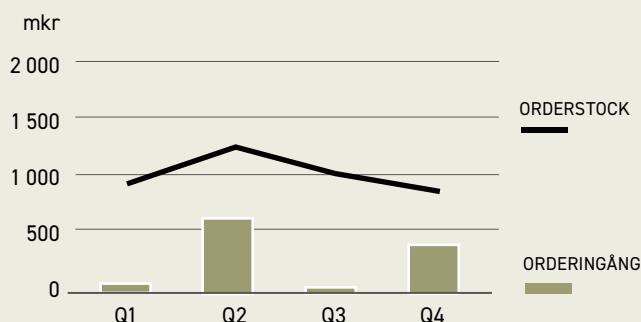


INTÅKTER: **982 MKR (925)**

RÖRELSERESULTAT: **35 MKR (31)**

TOTAL ORDERINGÅNG: **1 072 MKR (835)**

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLINGSPORTFÖLJ KOMMERSIELLT 2019-12-31

Projektstatus	Samhällsfastigheter, kvm	Övriga kommersiella projekt, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	5 291	9 000	334
Projekt med färdig detaljplan	0	0	0
Projekt med pågående detaljplan	0	1 300	22
Detaljplan ej påbörjad	5 000	6 900	498
TOTALT	10 291	17 200	854



Affärsområde Logistik och industri

Verksamheten i Västbyggs logistik- och industrisegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistik- och industrifastigheter som är anpassade till rationell hantering och storskalig verksamhet inom logistik och lätt industri.

Affärsområdet har haft en mycket stark utveckling under flera år och den uppåtgående trenden fortsatte 2019. Pågående och planerade logistik- och industriprojekt vid årets slut omfattar totalt 279 700 kvm.

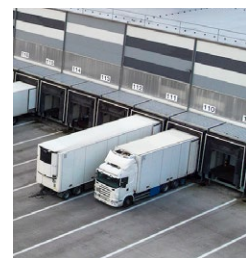
MARKNADSLÄGE

Logistikmarknaden visar inga tecken på avmattning efter flera år med kraftig tillväxt, och det finns ett konstant flöde av nya projekt att räkna på. Logistic Contractor har befäst sin redan starka position på marknaden både som byggare och utvecklare. Breddningen av LCs koncept till att också omfatta industrifastigheter har varit framgångsrik och har öppnat upp för ytterligare affärsmöjligheter.

E-handelsföretagen blir allt lönsammare. Efter

att under flera år ha valt att etablera sig i befintliga lokaler, där möjligheterna till kortare hyresavtal är större, är det nu allt fler som tar steget över till nyproducerade lokaler som är specialanpassade till den egna verksamheten. Många söker dock fortfarande hyresalternativet framför att själva äga fastigheten, vilket skapar intressanta utvecklingsuppdrag för LC. Med den utvecklingen följer också att de byggnader som uppförs ofta är mer avancerade än de logistikterminaler som tidigare utgjort en stor del av LCs produktion. För att möta de kraven har organisationen stärkts inom kvalitet och miljö liksom eftermarknad. Dessutom har ledningssystemet utvecklats och anpassats till större och mer komplexa byggnader.

Efterfrågan på att förvärva logistik- och industrifastigheter är fortsatt större än utbudet och transaktionsvolymen på den svenska marknaden var rekordstor under 2019. Intresset märks också på att flera stora aktörer på logistikmarknaden förvärvar mark på spekulation på många orter med ett bra logistikläge.



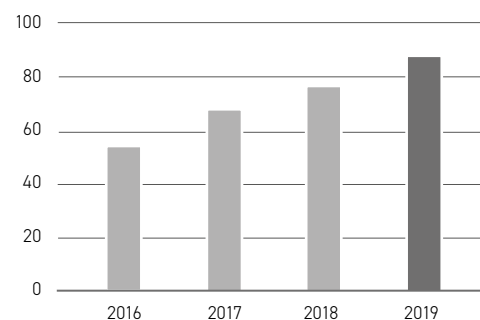
11 av 19

projekt som varit aktuella under hela eller delar av 2019 har varit utvecklingsprojekt.

E-HANDELNS UTVECKLING

Källa: Postnord e-barometern

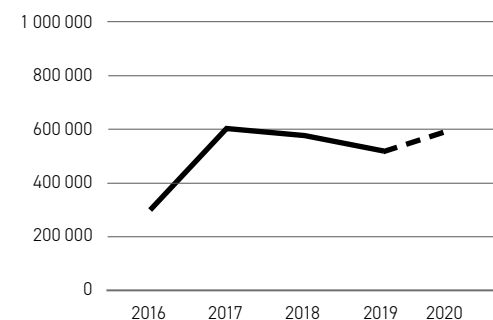
Omsättning i miljarder kr



FÄRDIGSTÄLLD LOGISTIKYTA I SVERIGE

Källa: Intelligent logistik

Kvm (Anläggningar över 10 000 kvm)



Precis som 2018 ligger Logistic Contractor i topp på listan över aktörerna på den svenska logistikmarknaden. 2019 har LC byggt

26 %

av alla färdigställda anläggningar över 10 000 kvm. Listan sammanställs av tidningen Intelligent Logistik.

ENTREPRENADUPPDRAG

Årets största projekt är uppdraget att bygga en fabrik åt Northvolt i Skellefteå för tillverkning av fordonsbatterier. Fyra byggnader på sammanlagt 103 000 kvm ska uppföras. Ytterligare ett avtal tecknades även med mångåriga samarbetspartnern Prologis, det femtonde i ordningen på lika många år.

I Rosersberg norr om Stockholm har vi avslutat en omfattande tillbyggnad av ett centrallager åt Lidl. LC står även bakom ursprungsbyggnaden som efter tillbyggnaden är 57 000 kvm stor.

Totalt har organisationen arbetat med nitton anläggningar under någon del av året, varav två i Norge och en i Danmark. Den totala ytan på dessa uppgår till hela 434 000 kvm.

Orderingång

Affärsområde Logistik och industri hade en orderingång på 2 315 mkr under 2019 och går in i 2020 med en orderstock på 1 744 mkr.

PROJEKTUTVECKLING

Elva av de nitton projekt som varit aktuella under hela eller delar av 2019 har varit egenutvecklade. Det är en stor konkurrensfördel att kunna agera både som entreprenör och utvecklare. Många affärer utvecklas under resans gång från ett entreprenaduppdrag till ett utvecklingsprojekt och vice versa. Genom att ställa de båda alternativen äga sin fastighet eller hyra lokalerna mot varandra kan varje kund hitta sin optimala lösning.

Tre nya avtal om utvecklingsprojekt med tillhörande entreprenadkontrakt tecknades under året. Ventilations- och plåtgrossisten Bevego etablerar sig i en anläggning på 10 000 kvm för produktion och lagerhållning nära Landvetters flygplats utanför Göteborg. E-handelsföretaget Nelly flyttar sin lagerverksamhet från Falkenberg till nya lokaler på 38 000 kvm i Borås. Lågpriskedjan Dollarstore flyttar till ett nytt centrallager i Örebro på 55 000 kvm.

Logistic Contractor har inte som mål att bygga upp en egen fastighetsportfölj utan alla utvecklingsprojekt ska säljas och frånträdas när de har färdigställts.

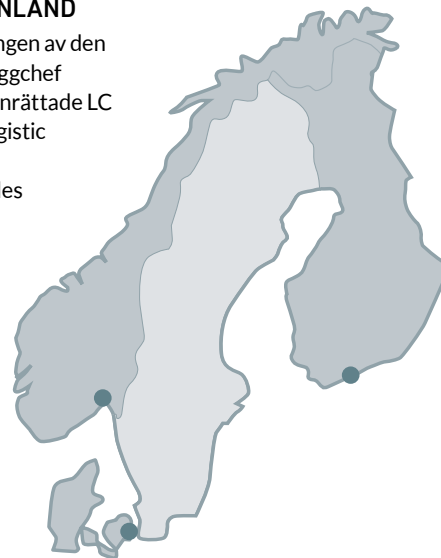
NORGE, DANMARK OCH FINLAND

2019 intensifierades bearbetningen av den nordiska marknaden. Vd och byggchef tillträdde i maj sina tjänster i nyinrättade LC New Markets, som omfattar Logistic Contractors norska och danska dotterbolag. Under året startades även ett dotterbolag i Finland.

Precis som i Sverige finns en växande efterfrågan på nyproducerade logistikbyggnader i alla tre länderna liksom ett stort intresse för att förvärva den typen av byggnader. Genom utlandsetableringen kan företaget också bli en attraktivare samarbetspartner, då många befintliga kunder i Sverige har gränsöverskridande verksamhet.

Rekrytering av nyckelpersoner i respektive land pågår. Målet är att på några års sikt bygga upp självständiga lokala organisationer i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors. I Danmark finns nu två anställda personer och i slutet av året tecknades avtal om kontorslokaler i Köpenhamn.

I början av sommaren tecknades avtal med transportföretaget DSV om att bygga terminal, lager och kontor utanför Oslo på totalt 56 000 kvm. Under hela året har också byggandet av kontor och lager för den danska läkemedelsgrossisten TMJ pågått utanför Köpenhamn.



”

Logistikmarknaden visar inga tecken på avmattning efter flera år med kraftig tillväxt, och det finns ett konstant flöde av nya projekt att räkna på.

Affärsområde Logistik och industri i siffror:

Orderingång under 2019 **2 315** mkr.

Pågående och planerade logistik- och industriprojekt 2019-12-31 **279 700** kvm.

NYCKELTAL

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: **32 procent (30)**

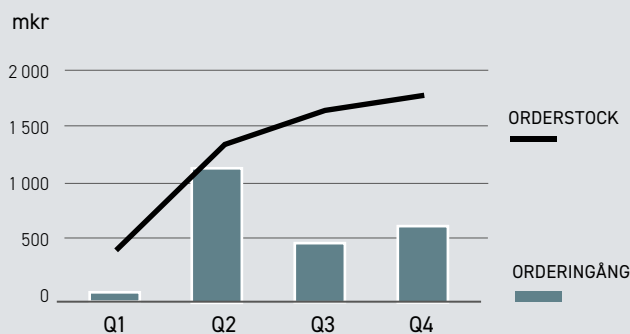


INTÄKTER:
1 240 MKR (1 090)

RÖRELSERESULTAT:
216 MKR (148)

TOTAL
ORDERINGÅNG:
2 315 MKR (876)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



Risikanalyt

”
Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och skapa mervärde.

All affärsverksamhet är förknippad med risk. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och skapa mervärde. Kontrollerat risktagande är viktigt för god lönsamhet.

Wästbygg arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Kapaciteten att identifiera, bedöma, hantera och följa upp risker är en viktig del av styrningen av Wästbyggs affärsverksamhet. Riskerna kan i första hand relateras till fyra områden – koncernens omvärld, den operativa verksamheten, finansverksamheten och hållbarhetsarbetet. Koncernen har inte några väsentliga risker utöver vad som kan förväntas av denna typ av verksamhet.

Varje risk hanteras genom tydliga processer och kontroller i den löpande verksamheten med stöd av bolagets ledningssystem liksom genom att kontinuerligt kompetensutveckla medarbetarna och uppmärksamma olika riskfaktorer.

Wästbyggs riskpolicy granskas årligen av styrelsen för att säkerställa att ramverket löpande passar verksamheten med hänsyn tagen till den utveckling som sker inom koncernen. Koncernchef är övergripande ansvarig för Wästbyggs riskhantering liksom för implementering av strukturer och processer i koncernen.

OMVÄRLDSRISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
TILLVÄXT OCH MARKNAD	Byggbranschen påverkas av förändringar på marknaden till följd av konjunkturläge, sysselsättningsgrad och andra makroekonomiska faktorer. Risken består i en minskad efterfrågan på Wästbyggs produkter.	Wästbygg har valt att fokusera sin verksamhet kring de tre storstadsregionerna i Sverige samt i huvudstäderna i Danmark, Norge och Finland. Marknaderna där är oftast mindre konjunkturkänsliga än i övriga landsdelar. Uppdelningen i affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri skapar också trygghet över tid då de oftast har olika konjunkturcykler.
POLITISKA OCH LEGALA RISKER	Byggbranschen har långa ledtider och är beroende av förutsägbarhet. Politiska beslut kring regelverk för byggande, material och kreditgivning liksom plan- och miljöfrågor kan ändra förutsättningarna på marknaden och öka kostnaderna.	Wästbygg följer utvecklingen och deltar i opinionsbildning genom olika branschinitiativ. Förändrade spelregler på bostadsmarknaden möts genom att arbeta inom alla upplåtelseformer samt med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Genom att driva egna utvecklingsfrågor inom hållbarhet och byggtkniska lösningar försöker företaget ligga före i utvecklingen. Därmed minskas påverkan på verksamheten av nya lagar och regler.
KONKURRENS	Wästbygg är verksam i en konkurrensutsatt bransch. Risken består i att konkurrerande företag kan medföra minskad försäljning.	Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknadsutveckling. Genom att ständigt sträva efter effektivare och mer hållbara arbetssätt och metoder ska Wästbygg vara fortsatt konkurrenskraftigt.

OPERATIVA RISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
ARBETSMILJÖ	Byggarbete är en riskutsatt verksamhet för dem som arbetar i produktionen. Det finns också en risk i brister i den fysiska och psykosociala arbetsmiljön på både kontor och byggarbetsplatser.	<p>Wästbyggs arbetsmiljöarbete är certifierat enligt ISO 45001 och företaget har stort fokus på detta område. Ett kontinuerligt arbete pågår med förebyggande aktiviteter, både vad avser regelverk och processer. Samtliga incidenter på byggarbetsplatserna mäts och följs upp i syfte att långsiktigt kunna förebygga liknande händelser i framtiden.</p> <p>Det interna arbetsklimatet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp för att tidigt fånga upp signaler på problem. Företaget uppmuntrar aktivt till en god balans mellan arbete och fritid.</p>
GARANTI-ÅTAGANDEN	De flesta avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från Wästbyggs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt.	Beräkningen av garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fall som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på tidigare gjorda uppskattningar.
IT-RISKER	IT-relaterade risker är exempelvis större driftstopp, dataintrång, bristfälliga backuper och intrång i personlig integritet.	System och systeminnehåll hanteras av respektive systemägare samt koncernens IT-organisation. Rutiner för hantering av IT-relaterade risker och åtgärder, såväl förebyggande som vid någon form av incident, beskrivs i företagets IT-beredskapshandbok.
KALKYLER OCH INKÖP	I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Det finns alltid en risk att företaget inte kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på.	Kompleta och korrekta kalkylunderlag på ett byggprojekt är en förutsättning för att minska den ekonomiska risken i ett byggprojekt. Vis-a inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Arbetet med kalkyler och inköp följer mallar och körscheman i vårt ledningssystem.

OPERATIVA RISKER, FORTS

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
KOMPETENS-FÖRSÖRJNING	Wästbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av olika underentreprenader. Bygghandeln har en fortsatt hög efterfrågan på medarbetare. Det finns en risk i att vi inte kan dimensionera bemanningen i projekten på rätt sätt. Även för företaget som helhet finns en risk i att inte hitta rätt kompetens för den fortsatta utvecklingen.	Stort fokus ligger på god styrning och ledning av projekten. Kompetent personal på alla nivåer är viktigt för att nå framgång och undvika risker. Genom ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskas risken.
LEVERANTÖRER OCH UNDER-ENTREPRENÖRER	Brister i leveranser och utförande är en risk som kan påverka vår möjlighet att utföra projekten enligt rätt kvalitetsnivå och tidplan.	Vid upphandling görs en noggrann granskning av leverantörer för att bedöma förmågan att leverera men också en kontroll av att företaget sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. Tydliga avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part.
MILJÖFARLIGA ÄMNEN	På arbetsplatserna hanteras miljöfarliga ämnen, till exempel förorenade massor, rivningsmaterial och drivmedel till arbetsfordon. Risk finns för utsläpp av farliga ämnen.	En allmän beredskapsplan finns för miljöolyckor som kompletteras med en särskild riskanalys för varje enskilt projekt.

FINANSIELLA RISKER, se även not 23

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
RÄNTERISK	Ränterisk innebär att förändringar i ränteläget kan påverka resultat och kassaflöde negativt.	Bolaget är i grunden finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämman. Därutöver styr koncernens finanspolicy räntebindning på lån för trygg riskspridning.
LIKVIDITET	Wästbyggs huvudsakliga betalningsförpliktelser omfattar material och tjänster kopplade till byggprojekten liksom personalkostnader. Risken är att medel saknas vid utbetalningstillfällen.	För varje projekt upprättas en betalningsplan gentemot kund baserad på när kostnader uppstår i projekten. Varje vecka görs en kortsiktig likviditetsplanering för de fem närmaste veckorna. Varje månad görs en långsiktig prognos på rullande tolv månader.

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
KREDITRISK	Kreditrisk innebär risk att kundfordringar inte betalas.	Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk avseende kundfordringar. Kreditbedömningar görs av alla kunder och uppföljning av betalningsförmåga sker regelbundet.
FINANSIERINGS-RISK	Finansieringsrisk innebär att finansieringsmöjlighet saknas för projektutvecklingsverksamheten.	Där extern finansiering krävs är denna på plats innan ett kontraktbundet åtagande påbörjas. Kommande finansieringsbehov bedöms löpande av koncernledning och styrelse.
VALUTARISK	Valutarisk utgörs av kursförändringar på valutamarknaden.	Den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Detta gäller även de utländska dotterbolagens verksamhet. Vid större transaktioner i annan valuta valutasäkras beloppet.
PROJEKT-UTVECKLINGS-RISK	Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha kommit att påverkas under löptiden. Risken innebär att egenutvecklade fastighetsprojekt inte kan påbörjas eller avyttras som tänkt. I många fall måste visst arbete och därmed kostnader läggas ner innan exempelvis detaljplaner vunnit laga kraft eller avtal med slutlig tagare har tecknats.	Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en utvärdering kring tänkbara riskfaktorer. I ledningssystemet finns obligatoriska avstämningpunkter inför varje nytt skede där projektets bärkraft bedöms och beslut tas om att fortsätta eller avbryta. Innan påbörjad produktion ska avtal med slutlig tagare vara på plats.
RISK VID VINST-AVRÄKNING	Wästbygg tillämpar successiv vinstavräkning i bygg- och utvecklingsprojekt. Risken utgörs av att det slutliga utfallet förändras gentemot de bedömningar som gjorts tidigare och som ligger till grund för hur stort belopp som vinstavräknats. Bliir projektets slutliga ekonomiska utfall sämre än beräknat kan en kostnad i aktuell period uppstå.	Innan vinstavräkning påbörjas i något projekt ska det vara klart för produktionsstart och alla erforderliga avtal med kund ska vara undertecknade. Ekonomin i alla projekt stäms av i samband med månadsbokslut där också slutkostnadsprognoser uppdateras.
TVISTER	Inom Wästbyggs bransch förekommer emellanåt tvister med beställare och underentreprenörer. Risken utgörs av risk för skadestånd. Tvister är ofta tids- och resurskrävande och kan också skada Wästbyggs varumärke.	Wästbygg har ett nära samarbete med entreprenadjurister för att säkerställa att avtalsinnehåll följer praxis i branschen. Genom att måna om ett gott och kommunikativt samarbete med alla parter minskar risken. I det arbetet ingår också noggrann uppföljning av projektekonomi och tidplaner liksom rutiner för att anmäla hinder i arbetet.

HÅLLBARHETSRISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
FÖRÄNDRINGS- RISKER	<p>Det finns en risk i att företaget inte bygger för framtidens behov och att inte strukturer finns på plats för att följa med i utvecklingen av standarder, lagar och intressenters krav på hållbarhetsområdet. Risken omfattar också kunskapsbrist om hur klimatförändringar kan komma att påverka var, vad och på vilket sätt fastigheter kan byggas och förvaltas i framtiden.</p>	<p>Arbete pågår kontinuerligt med att uppdatera intern kompetens inom området gällande lagar, förordningar och miljöaspekter. Dessutom pågår ett samarbete med andra aktörer som har samma målsättningar inom hållbarhet. Ett arbete för att identifiera klimatrisker och möjligheter kommer att inledas.</p>
LEVERANTÖRER OCH UNDER- ENTREPRENÖRER	<p>I Wästbyggs samarbete med underentreprenörer och leverantörer finns flera risker kopplade till hållbarhetsområdet:</p> <p>Kunskapsbrist gällande de krav och normer som följer med Wästbyggs uppförandekod.</p> <p>Bristande resurser eller kompetens för att följa upp eller utvärdera hållbarhetsrelaterade kravställningar vilket i sin tur kan leda till att byggprojekt inte blir certifierade eller att Wästbygg inte kan leva upp till krav från kunderna.</p> <p>Bristande socialt ansvarstagande som inte stämmer överens med Wästbyggs värderingar och regler inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och korruption.</p>	<p>Genom tydliga krav vid upphandling och i avtal säkerställs att underentreprenörer och leverantörer har förmåga och vilja att efterleva Wästbyggs policyer och riktlinjer liksom kravställningar i respektive byggprojekt.</p> <p>Genom att säkerställa goda arbetsförhållanden på arbetsplatserna främjas mänskliga rättigheter. Arbete för att systematiskt utvärdera och kontrollera leverantörskedjan samt rutiner för att ytterligare stärka arbetet med uppföljning genom exempelvis stickprovskontroller har påbörjats. En visselblåsarfunktion har upprättats där medarbetare och externa parter kan slå larm om oegentligheter.</p>
KORRUPTION/ ETIK	<p>Varje år köps ett stort antal varor och tjänster in till byggprojekten. Det finns en risk i att inköp görs på andra premisser än rent affärsmässiga.</p>	<p>Det finns en tydlig attest- och kontrollstruktur i företaget. Dessutom finns en intern uppförandekod som tydligt reglerar alla medarbetares ansvar för att verka för en sund konkurrens och utan personlig vinning. Utbildning av medarbetare med utgångspunkt från uppförandekoden utförs kontinuerligt. En visselblåsarfunktion har inrättats där medarbetare och externa parter kan slå larm om oegentligheter.</p>
PRODUKTION	<p>Det finns en risk i att inte hållbarhetsaspekterna beaktas i tillräckligt stor utsträckning i byggproduktionen. Detta kan leda till en ineffektiv energi- och materialanvändning som i sin tur kan orsaka ökade utsläpp av växthusgaser, sämre arbetsmiljö och ökade produktionskostnader. Det finns en risk att material används som senare kan visa sig orsaka skador.</p>	<p>Wästbygg verkar för ett miljöcertifierat byggande. Alla egenutvecklade bostadsrättsprojekt certifieras enligt Svanen. Verktuget Klimatsmart byggarbetsplats kommer att användas för att minska företagets egen klimatpåverkan.</p>

Koncernen, övrigt

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Det skiljeförfarande som koncernen befunnit sig i med en tidigare uppdragsgivare avslutades genom att dom meddelades den 15 februari 2019. Skiljedomen och effekterna av denna gav en viss negativ inverkan på resultatet under det första kvartalet.
- En extra bolagsstämma hölls den 27 juni där det beslutades att dela ut 60 mkr till Wästbygg Gruppens aktieägare.
- Vid ett styrelsemöte den 28 augusti fattades beslut om att starta ett finskt dotterbolag till Logistic Contractor.
- Vid en extra bolagsstämma den 12 december utsågs Cecilia Marlow till ny styrelseordförande Wästbygg Gruppen.
- Avtal har tecknats om kontorslokal i Köpenhamn för Logistic Contractors danska dotterbolag.
- Beslut har fattats om att starta ett fastighetsbolag, Inwita Fastigheter AB, med inriktning mot att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Inwita registrerades hos Bolagsverket i början av 2020.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Magnus Björkander tillträdde som vd i Wästbygg Projektutveckling den 4 februari och efterträdde då Åsa Henninge.

Även i Logistic Contractor AB har ett vd-byte genomförts. Den 5 december utsågs Benn Karlberg till ny vd när Anders Bothén lämnade Wästbygg Gruppen.

Sandu Nylmon utsågs till ny vd för det nyinrättade affärsområdet LC New Markets, som omfattar Logistic Contractors danska och norska dotterbolag och han tillträdde den 1 maj. Under året registrerades även ett finskt dotterbolag med Sandu Nylmon som vd.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Wästbygg bedriver ingen egen forskningsverksamhet. Utveckling av arbetssätt och koncepttänkande inom produktionen är en del av den normala verksamheten. Däremot är Wästbygg en av huvudmännen i nätverket CMB. CMB är ett forum för samverkan mellan forskargrupper på Chalmers tekniska högskola i Göteborg och bygg- och bostadsbranschen och syftar till att främja en hållbar samhällsutveckling.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning för 2019 presenteras på sidorna 40-57.

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 104-105, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidorna 107-108.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2020

Grundläggande beskrivning: Styrelsen föreslår att stämman beslutar i enlighet med nedanstående förslag angående riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen att gälla från kommande årsstämma. De beslutade och gällande riktlinjerna beskrivs i not 4. Beredningen av ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen – något särskilt ersättningsutskott finns ej.

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. Fast lön och rörlig lön utgör tillsammans den anställdes lön. Den fasta lönen ska vara relaterad till den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga lönen är beroende av individens uppfyllelse av kvantitativa och kvalitativa mål. Den rörliga lönen bygger på måluppfyllnad i individens speciella arbetsområde eller enhet. Samtliga avtal om rörlig lön har ett tak, takets utformning och relation till den fasta lönen är dock individuell beroende på roll och ersättningsnivå. Relationen mellan fast och rörlig lön varierar mellan individerna men utgör en balanserad total ersättning. Verkställande direktören ska åtnjuta tjänstepension motsvarande en premie på cirka 30 procent av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 procent av aktuell årslön. Pensionsåldern är 65 år.

Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader.

Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilken ger rätt till

 INWITA

”

Beslut har fattats om att starta ett fastighetsbolag, Inwita Fastigheter AB, med inriktning mot att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter.

avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

PERSONALRELATERAD INFORMATION

Samtliga dotterföretag i koncernen som har anställda har tecknat kollektivavtal. I Wästbygg finns flera koncernövergripande policyer inom personalområdet exempelvis likabehandlingsplan, jämställdhetspolicy, uppförandekod samt en verksamhetspolicy som bland annat reglerar hållbarhetsfrågor av olika slag.

Vid årets slut fanns 305 anställda på Wästbygg jämfört med 288 vid årets början.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Svensk ekonomi har lämnat högkonjunkturen bakom sig och går nu in i en period av betydligt svagare tillväxt. BNP-tillväxten under de närmaste åren ser ut att bli omkring 1 procentenhet lägre än genomsnittet hittills under 2000-talet. Många bedömare menar dock att den kommande lågkonjunkturen troligen blir ganska kort och inte heller så djup. Samtidigt finns en stor osäkerhetsfaktor i och med spridningen av covid-19 både i Sverige och i omvärlden. Företaget följer utvecklingen liksom Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Wästbyggkoncernen redovisade ett mycket starkt resultat för 2019. Koncernens orderstock var vid årets slut nästan lika stor som hela 2019 års omsättning. Det ger goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling samtidigt som företaget ser utmaningar kopplade till effekterna av covid-19-utbrottet.

Marknadsläget för de tre affärsområdena har redovisats under respektive rubrik.

Koncernen lämnar inga prognoser.

ÖVRIGT

Bolagsordningen i Wästbygg innehåller inte några särbestämmelser kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter utan följer aktiebolagslagens regler utan tillägg. Ej heller finns särregler om ändring av bolagsordning. Några avtal eller andra faktorer som påverkar ett uppköpserbudande eller andra ägarförändringar finns inte. Några villkor för ledande befattningshavare förekommer ej relaterade till ett eventuellt uppköpserbudande.

Wästbyggkoncernen bedriver byggverksamhet i vilken det finns regler om anmälningsplikt med mera till olika myndigheter och institutioner i den löpande verksamheten, vilket nogsnat efterlevs.

Något bemyndigande till styrelsen från bolagsstämma om utgivande av nya aktier, eller rätt att förvärva egna aktier, finns ej. Antalet emitterade aktier uppgår till totalt 51 000 aktier samtliga av samma klass vardera med en röst per aktie. Det finns inga begränsningar i antalet röster en enskild aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Aktiens kvotvärde är 50,00 kronor. Vid räkenskapsårets slut innehas majoriteten av aktierna av en ägare av totalt två ägare.

Moderbolaget bedriver inte någon kommersiell affärsverksamhet, endast supportfunktioner för verksamheten.

Beträffande koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, redovisning av eget kapital samt kassaflödesanalyser med därtill hörande noter. Redovisningsprinciper redogörs för i not 1 på sidorna 83-89.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Entreprenadavtal har tecknats med CA Fastigheter om att uppföra 24 lägenheter i Jönköping.
- Entreprenadavtal har tecknats med Borås Stads fastighetsbolag IBAB om att uppföra en byggnad på 3 800 kvm där Leos Lekland ska vara hyresgäst.
- Avtal har tecknats om att utveckla och bygga en produktions- och logistikanläggning med MatHem som hyresgäst på 32 000 kvm samt ett fristående parkeringshus på 9 000 kvm.
- En handelsfastighet som bolaget utvecklar och bygger åt Hornbach i Trollhättan har sålts till SPP.
- Två egenutvecklade logistikprojekt har sålts till M2 Gruppen. Det ena är färdigställt och hyresgästen är inflyttad.
- Vid en extra bolagsstämma den 23 januari utsågs Joacim Sjöberg till ny styrelseledamot. Med invalet utökades Wästbygg Gruppens styrelse med en ledamot.

VINSTDISPOSITION MODERFÖRETAGET

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	157 291 566
Årets resultat	279 010 703
Summa	436 302 269

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	75 000 000
Balanseras i ny räkning	361 302 269
Summa	436 302 269

”

Wästbyggkoncernen redovisade ett mycket starkt resultat för 2019. Koncernens orderstock var vid årets slut nästan lika stor som hela 2019 års omsättning, vilket ger goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling.

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2019	2018
Intäkter	1, 3	3 905	3 652
Kostnader i produktion	4, 7	-3 517	-3 307
Bruttoresultat		388	345
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 15	-201	-182
Övriga rörelseintäkter	8	6	8
Övriga rörelsekostnader	9	-1	0
Rörelseresultat		192	171
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint venture		0	-1
Finansiella intäkter	10	8	8
Finansiella kostnader	11	-15	-14
Resultat före skatt		185	164
Skatt	12	2	-1
Årets resultat	21	187	163
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		187	163
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Vinst per aktie, SEK	21	3 667	3 196
Antal aktier årets slut ('000)	21	51	51
Genomsnittligt antal aktier ('000)		51	51

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2019	2018
Årets resultat	21	187	163
Övrigt totalresultat, som kan omföras till resultaträkningen			
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet		0	0
Årets totalresultat		187	163

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	229	229
Övriga immateriella tillgångar	14	6	7
Summa		235	236
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	52	10
Summa		52	10
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar joint ventures	17	11	9
Uppskjuten skattefordran	12	32	23
Långfristiga finansiella tillgångar		0	3
Summa		43	35
Summa anläggningstillgångar		330	281
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter m.m.		83	60
Kundfordringar	18, 23	369	269
Upparbetat ej fakturerat	19	204	343
Skattefordringar		9	17
Fordringar hos koncernbolag		12	12
Övriga fordringar	16	572	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	29	23
Likvida medel	23	285	389
Summa omsättningstillgångar		1 563	1 318
SUMMA TILLGÅNGAR		1 893	1 599

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		3	3
Övrigt tillskjutet kapital		48	48
Balanserat resultat		354	252
Årets totalresultat		187	163
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		592	466
Innehav utan bestämmande inflytande		3	3
Summa eget kapital		595	469
Långfristiga skulder	23, 24		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag		30	30
Skulder till kreditinstitut		10	31
Övriga långfristiga skulder		30	-
Summa		70	61
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1	1
Övriga avsättningar	22	38	26
Summa		39	27
Summa långfristiga skulder		109	88
Kortfristiga skulder	23, 24		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		80	20
Summa		80	20
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		495	533
Förskott från kund	19	374	224
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		142	163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	98	102
Summa		1 109	1 022
Summa kortfristiga skulder		1 189	1 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 893	1 599

Förändringar i koncernens eget kapital

Mkr 2019-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	83	0	380	466	3	469
Effekt av ändring IFRS 16			0	-1	-1	-	-1
Justerad ingående balans	3	83	0	379	465	3	468
Totalresultat							
Årets resultat				187	187	-	187
Övrigt totalresultat			0	0	0	-	0
Årets totalresultat		0	0	187	187	0	187
Utdelning				-60	-60	-	-60
Vid årets slut	3	83	0	506	592	3	595

Mkr 2018-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	163	0	217	383	3	386
Totalresultat							
Årets resultat				163	163	0	163
Övrigt totalresultat			0	0	0	-	0
Årets totalresultat		0	0	163	163	0	163
Återbetalt aktieägartillskott		-80			-80		-80
Utdelning				-	0		0
Vid årets slut	3	83	0	380	466	3	469

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10, 11	185	164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	18	14
Summa		203	178
Betald skatt		1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		204	179
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-100	51
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-247	-80
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-38	37
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		108	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-73	240
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar		-8	-16
Försäljning dotterbolag		-	10
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2	-4
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11	-3
Finansieringsverksamheten			
Återbetalda aktieägartillskott		-	-80
Utbetald utdelning		-60	-
Amortering av långfristiga låneskulder		-20	-20
Upptagna långfristiga låneskulder		60	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20	-100
Årets kassaflöde		-104	137
Likvida medel vid årets början		389	252
Kursdifferens i likvida medel		0	-
Likvida medel vid årets slut		285	389

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2019	2018
Intäkter	1,3	60	44
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		60	44
		-	-
Personalkostnader		-38	-33
Övriga externa kostnader		-53	-42
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7, 8, 15	-31	-31
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	283	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-26	-11
Resultat efter finansiella poster		226	39
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		55	44
Resultat före skatt		281	83
Skatt	12	-2	-2
Årets resultat		279	81

Moderbolaget har inga poster inom övrigt totalresultat varför denna rapport inte upprättas.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	2
Inventarier, verktyg och installationer	15	6	6
Summa		7	8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	310	310
Uppskjuten skattefordran	12	10	11
Summa		320	321
Summa anläggningstillgångar		327	329
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		752	328
Skattefordringar		1	1
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7	5
Summa		761	335
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	23	137	182
Summa omsättningstillgångar		898	517
SUMMA TILLGÅNGAR		1 225	846

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		3	3
Bundet eget kapital		3	3
Balanserat resultat		157	136
Årets resultat		279	81
Fritt eget kapital		436	217
Summa eget kapital		439	220
Långfristiga skulder	23		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10	30
Skulder till koncernbolag		30	30
Summa långfristiga skulder		40	60
Kortfristiga skulder	23		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Skulder till koncernbolag		702	502
		722	522
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		9	7
Skulder till koncernbolag		2	24
Skatteskulder		-	0
Övriga skulder		1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	12	10
		24	44
Summa kortfristiga skulder		746	566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 225	846

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr 2019-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	217	220
Årets resultat		279	279
Transaktioner med ägare			
Aktieägartillskott		-	-
Utdelning		-60	-60
Vid årets slut	3	436	439

Mkr 2018-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	216	219
Årets resultat		81	81
Transaktioner med ägare			
Återbetalt aktieägartillskott		-80	-80
Utdelning		-	-
Vid årets slut	3	217	220

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10, 11	226	39
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	4	2
Summa		230	41
Betald skatt		0	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		230	44
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-242	-189
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-72	380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-84	235
Investeringsverksamheten			
<i>Investeringar i verksamheter</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3	-5
Finansieringsverksamheten			
Återbetalda aktieägartillskott		-	-80
Erhållet koncernbidrag		69	54
Lämnat koncernbidrag		-24	-79
Erhållen utdelning		77	57
Utbetald utdelning		-60	-
Amortering av långfristiga låneskulder		-20	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42	-68
Årets kassaflöde		-45	162
Likvida medel vid årets början		182	20
Likvida medel vid årets slut		137	182

Noter

Gemensamma för koncern och moderbolag.

NOT	SID	NOT	SID
1 Redovisningsprinciper	83	17 Andelar joint ventures	96
2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	89	18 Kundfordringar	97
3 Segmentsrapportering	90	19 Upparbetat ej fakturerat och förskott från kunder	97
4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	92	20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	93	21 Eget kapital	97
6 Leasingavtal	93	22 Avsättningar	97
7 Kostnadsslag i resultaträkningen	93	23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument – koncern	98
8 Övriga rörelseintäkter	93	24 Räntebärande skulder	99
9 Övriga rörelsekostnader	93	25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99
10 Finansiella intäkter	93	26 Panter och eventalförpliktelser	99
11 Finansiella kostnader	94	27 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	99
12 Skatter	94	28 Transaktioner med närstående	99
13 Goodwill	94	29 Händelser efter balansdagen	100
14 Övriga immateriella tillgångar	95	30 Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)	100
15 Materiella anläggningstillgångar	95	31 Vinstdisposition	100
16 Andelar i koncernbolag	96		



NOT 1 Redovisningsprinciper

VERKSAMHET - ÖVERSIKT

Wästbygg Gruppen AB (publ), koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Borås. Wästbygg grundades 1981. Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sedan länge är väl etablerat på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping, Helsingborg och Varberg och finns via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i Norge, Danmark (med kontor i Köpenhamn) och Finland. Wästbygg är primärt inriktat på de tre segmenten Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Företaget arbetar med projektutveckling inom samtliga segment och kompetensen sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Wästbygg Gruppen AB tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting

Standards (IFRS) och tolkningar utgivna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR 1 "Kompletterande redovisningsnormer för koncerner" samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderföretagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av ÅRL och tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2019 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2020. Enligt årsredovisningslagen

är det inte tillåtet att ändra i de finansiella rapporterna efter att de godkänts.

Moderföretagets valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal (mkr).

Koncern- och årsredovisningen avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av skuld tilläggsköpeskillingar och eventuella derivatinstrument.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar,

skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet och beskrivs ibland annat i not 2.

NYA OCH UPPDATERADE STANDARDE SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2019 OCH SENARE

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är fastställd av EU och ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Rekommendationen är den nya redovisningsstandarden för leasingkontrakt och den största påverkan är relaterad till redovisningen för leasetagare såtillvida att leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Wästbygg Gruppen innebär det en förändrad redovisning av hyreskontrakt avseende lokaler, tjänstebilar och andra leasingobjekt. Implementeringen av den nya leasingstandarden medför ökade tillgångar och räntebärande skulder i balansräkningen, vilket därigenom påverkar den finansiella nettoställningen. Leasingkontrakten, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, redovisas under materiella anläggningstillgångar i balansräkningen. Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. IFRS 16 har också en positiv påverkan på rörelseresultatet i resultaträkningen baserat på att en del av leasingkostnaderna redovisas som en räntekostnad inom finansnettot. I kassaflödesanalysen fördelas leasingbetalningarna mellan erlagda räntor inom det operativa kassaflödet och amortering av leasingskulder inom finansieringsverksamheten. Det innebär således en positiv effekt på det operativa kassaflödet.

IFRS 16 tillämpas retroaktivt utan omräkning av jämförelsetal. Således har den ingående balansen för 2019 räknats om i enlighet med den nya standarden. För leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal redovisas en leasingskuld till nuvärdet av framtida leasingbetalningar, uppgående till 52 mkr per 1 januari 2019. Tillgången redovisas till något lägre belopp än leasingskulden eftersom IFRS 16 tillämpas retroaktivt innebärande att den ackumulerade övergångseffekten vid initial tillämpning minskar eget kapital med 2 mkr.

Avstämning mellan den totala förpliktelsen för operationella leasingavtal per 2018-12-31 och den leasingskuld som redovisas per 2019-01-01:

	Mkr
Operationella leasingavtal per 2018-12-31 enligt not 6 i årsredovisningen	39
Diskonterat enligt koncernens marginella låneränta på 3,25 %	-3
Tillägg för finansiella leasing-skulder per 2018-12-31	-
Avdrag för korttidsleasor som kostnadsförs linjärt	-
Minskat med avtal omklassificerat till servicearrangemang	-
Tillägg/avdrag för justeringar som ett resultat av ändrad behandling av förlämnings- och uppsägningsoptioner	16
Redovisad leasingskuld per 2019-01-01	52

Andra uttalanden

Övriga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2019 har ingen eller liten påverkan på Wästbygg Gruppens finansiella rapportering.

STANDARDE, ÄNDRINGAR OCH TOLKNINGAR RÖRANDE BEFINTLIGA STANDARDE SOM ÄNNU INTE HAR TRÄTT I KRAFT OCH INTE TILLÄMPAS I FÖRTID AV KONCERNEN

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av International Accounting Standards, IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisning omfattar moderföretaget samt de företag och verksamheter i vilka moderföretaget har ett varaktigt intresse i och direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande över samt intresseföretag och joint venture. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dessa företag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att anskaffningsvärdet på andelar i dotterföretag fördelas på identifierbara tillgångar och skulder vid förvärvet till verkliga värden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettot av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningsvärdet understiger verkligt

värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

Villkorande köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten avseende såväl tillgången som skulden (finansiellt instrument) och omvärderas årsvis eller vid särskilda händelser och förändringen redovisas i årets resultat.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Wästbygg. Bestämmande inflytande föreligger om Wästbygg har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav på mellan 20 – 50 procent av rösterna. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet på aktierna motsvaras av koncernens andel i bolagets eget kapital samt goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. I resultatet redovisas koncernens ägarandel av innehavets resultat.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen både genom ägande av andelar och samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint ventures konsolideras, i likhet med intresseföretag, enligt kapitalandelsmetoden. I Wästbygg Gruppen finns endast samarbetsarrangemang i form av joint ventures.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster, som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Eliminering av internresultat

Av vinster som uppstår vid transaktioner mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture elimineras den del som motsvarar koncernens ägarandel. Om redovisat värde för andelen i ett intresseföretag understiger elimineringen av internvinst redovisas överskjutande del av elimineringen som en förutbetalad intäkt. Om en transaktion mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture gett upphov till en förlust, elimineras förlusten endast om den inte motsvarar ett nedskrivningsbehov för tillgången. Om vinsten eller förlusten uppstått hos intresseföretaget eller i ett joint venture påverkar elimineringen det resultat för transaktionsåret som redovisas bland Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag. Elimineringen av internvinsten återförs i senare bokslut efter hur tillgången förbrukas eller då den avyttras. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet i ett intresseföretag eller ett joint venture upphör. Försäljning av andelar i ett intresseföretag eller i ett joint venture redovisas vid den tidpunkt då koncernen inte längre har kontroll över innehavet.

Övriga aktieinnehav

I vissa affärer äger moderföretaget, direkt eller indirekt, samtliga aktier i företag under en kortare period, men de utgör inte del av företagens löpande affärsverksamhet utan utgör en del i en transaktion. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner i samband med forward funding- och forward commitmentupplägg, se sidan 86. Denna typ av innehav konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång.

Utlandsverksamheter och valutaomräkning

Utländska dotterföretag tas in till funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för Wästbygg Gruppens del, den lokala valutan för den rapporterade enhetens redovisning. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder vid rapportperiodens slut. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, omräkningsreserven.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till svenska kronor enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen.

SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, som är vd i moderbolaget tillika koncernchef, samt CFO, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Segmentinformation lämnas endast för koncernen och består av tre segment: Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri.

Segmentsredovisningen baseras på samma redovisningsprinciper som tillämpas för koncernen.

INTÄKTER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell. I steg ett definieras kundkontrakten. Om två eller flera kundkontrakt har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett kontrakt är beroende av det andra kontraktet så kombinerar man dessa kontrakt. I steg två tittar man på vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att överföra en distinkt vara eller tjänst till kund. Beträffande entreprenaduppdrag så har Wästbygg ett prestationsåtagande men för projektutvecklingsverksamheten så är det i normalfallet två prestationsåtagande i form av överlåtelse av projektutveckling/mark och utförande av entreprenad. I steg tre bestäms transaktionspriset. Hänsyn tas till både fasta och rörliga ersättningar, se nedan avtalsändringar. Intäkten allokteras i steg fyra på identifierade prestationsåtaganden. Intäkt redovisas i steg fem när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en viss tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången.

Entreprenaduppdrag

I entreprenaduppdrag redovisas intäkterna över tid, då kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom att Wästbygg skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens uppbyggnadsgrad. Uppbyggnadsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för att intäkter redovisas över tid, är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna (avtalsstillgångar) eller som Förskott från kund

bland kortfristiga skulder (avtalskulder). De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Avtalsändringar

Under ett byggprojekts gång är det relativt vanligt med avvikelser jämfört med vad som ursprungligen avtalats om mellan beställare och entreprenör. En viktig del i Wästbyggs kundfokus är att löpande föra en dialog med beställaren om möjligheter och problem som kan förutses i byggprojektet. Därutöver finns avvikelser som kommer till kännedom först när de uppstår. Alla förändringar och händelser noteras i arbetsplatsens dagbok som avvikelse. Avvikelse rapportering sker till beställaren så snart som möjligt, antingen på nästkommande byggmöte eller via e-post med tillhörande underlag. Avvikelser kan även initieras från beställaren.

Identifierade avvikelser kan medföra både tillkommande och avgående kostnader. När båda parterna är överens om avvikelserna och dess konsekvenser sker en avtalsändring. Vid omfattande tillägg av material, varor eller tjänster, med ett ersättningsbelopp som återspeglar Wästbyggs fristående försäljningspris för motsvarande varor och tjänster, redovisas avtalsändringen som ett separat avtal. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa det befintliga avtalet till dess att parterna kommit överens om det fortsatta förfarandet.

Ändrings- och tilläggsbeställningar av ett kontrakt som inte ännu är godkända av kund medför ingen ökning av transaktionspriset i projektets beräknade resultat vid färdigställande.

I avtalsstillgångar och avtalskulder redovisas nettot av upparbetade intäkter och fakturerade belopp per projekt. Förskotts fakturering sker ofta i byggverksamheten enligt avtal. När fakturering skett redovisas en kundfordran.

Projektutveckling

Denna affärsmodell innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare"). Ofta övergår äganderätten av mark före påbörjad byggnation varför detta redovisas som ett separat prestationsåtaganden skiljt från entreprenaduppdraget. I samband med att mark överläts realiserar också utvecklingsarbete eftersom dessa inte kunnat redovisas tidigare då bolaget i normalfallet inte haft en kund så tidigt i projektutvecklingsprocessen. Intäkter avseende mark och utveckling redovisas vid en viss tidpunkt. Intäkter avseende projektutveckling i form av entreprenaduppdrag (separat prestationsåtagande) avräknas successivt i resultaträkningen (över tid). Detta enligt IFRS 15 från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört. En bostadsrättsförening ses som en självständig juridisk person och försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med föreningen som motpart.

Vid såväl försäljning av fastighet till en bostadsrättsförening som vid fastighetsförsäljning med upplägg enligt Forward funding eller Forward commitment redovisas intäkterna över tid. I alla tre fallen kontrolleras projektet av den externa köparen (bostadsrättsförening eller fastighetsägande företag) från och med att avtal tecknas. Den successiva vinstavräkningen harmonierar med byggprojektets fortskridande och dess färdigställandegrad samtidigt som värdet i det överlåtna bolaget och värdet på aktierna/andelarna i detsamma ökar i motsvarande takt. Eftersom de berörda Wästbygg-bolagens åtaganden sker över tid, ska också intäkten redovisas över tid.

Forward Funding

Forward funding innebär att köparen övertar äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget i samband med ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet.

Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare"). Ofta övergår äganderätten av mark före påbörjad byggnation varför detta redovisas som ett separat prestationsåtaganden skilt från entreprenaduppdraget.

Forward Commitment

Forward commitment innebär att köparen i samband ingående av aktieöverlåtelseavtalet oåterkalleligt förbundet sig att överta den formella äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget vid färdigställandet.

Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett distinkt investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet till en i avtalet överenskommen totalintäkt. Investeringsobjektet kontrolleras av kunden från och med det att bindande avtal ("kundkontrakt") tecknats och kunden är den som erhåller samtliga ekonomiska fördelar av och som bär samtliga ekonomiska risker av investeringsobjektet. Den totala intäkt koncernen erhåller är på förhand bestämd och påverkas inte av hur värdet av investeringsobjektet utvecklas fram till färdigställande. Sammanfattningsvis så innebär Wästbyggs prestation (entreprenaduppdrag) att det byggs en fastighet över vilken kunden har kontroll via avtal. Wästbygg har kontroll över entreprenaduppdraget som sådant, dvs som ett normalt entreprenaduppdrag, men inte över fastigheten under varken byggperiod eller efter slutförande. Då koncernens prestationsåtaganden i dessa fall sker över tid redovisas intäkten över tid.

Övriga intäkter

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IFRS 15 i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten.

Förvaltningsfastigheter

I december 2019 fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wästbygg Gruppen, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Wästbygg har inte några förvaltningsfastigheter varken per balansdagen eller under tidigare perioder.

Klassificering: Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Ägda fastigheter eller fastigheter nyttjade via tomtrattsavtal bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Värdering: Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Värdeförändring: Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

RÖRELSEKOSTNADER

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar. Garantiutgifter redovisas när koncernen ingår en förpliktelse, vilket vanligtvis sker i samband med försäljning.

LEASING

Enligt vad som framgår av Not 3 så har koncernen tillämpat den modifierade retroaktiva metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen inte har räknats om. Detta betyder således att jämförelsetalen för 2018 redovisas enligt IAS 17 och IFRIC 4.

Redovisningsprincip tillämplig från och med 2019-01-01

Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingicks 2019-01-01 och senare bedömer koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden med beaktande av koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingkuld i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingkulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits). Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början till och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns. Vid leasingavtalets början värderar koncernen leasingkulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller koncernens marginella låneränta. Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkulden inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fasta avgifterna), variabla leasingavgifter som baseras på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av koncernen enligt restvärdesgarantier samt betalningar enligt optioner som koncernen är rimligt säkra på kommer att utnyttjas. Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och

ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell ny bedömning eller ändring eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna. När leasingkulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll. Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingkulda kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätter har i koncernens balansräkning inkluderats i posten Materiella anläggningstillgångar, Inventarier, verktyg och installationer, medan leasingkulden inkluderats i posten Övriga långfristiga skulder samt Kortfristiga icke räntebärande skulder, Övriga skulder.

Redovisningsprinciper tillämpliga före 19-01-01

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelarna förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella.

Finansiell leasing

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i koncernens balansräkning från och med att avtal ingåtts och tillgången har levererats. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld.

Operationell leasing

Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 6. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, valutakursdifferenser, värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt vinster och förluster på säkringsinstrument som redovisas i årets resultat. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall det förekommer.

Lånekostnader redovisas i resultatet utom till den del de är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning, i vilket fall de ingår i tillgångarnas anskaffningsvärde. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värdningen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

- Fordon och entreprenadmaskiner 5–10 år
- Övriga maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs vid anskaffningen och revideras årligen om särskilda omständigheter så påkallar.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill sker inte.

Nedskrivningar

Vid varje rapporteringstillfälle görs en bedömning om det föreligger någon indikation på en värdeminskning avseende koncernens tillgångar. Om så är fallet fastställs dess återvinningsvärde för att en eventuell värdeminskning ska kunna fastställas. Avseende goodwill fastställs återvinningsvärdet årligen. Om det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för den enskilda tillgången, beräknar koncernen istället återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet tillgången hör till.

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet på de framtida inbetalningar som tillgången genererar. Vid nuvärdesberäkningen används en kalkylränta före skatt som speglar den aktuella marknadsräntan och den risk som är hänförlig till tillgången. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet skrivs det redovisade värdet ned till återvinningsvärdet.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid försäljning av projekten eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt.

Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar, värdepappersinnehav, lånefordringar. På skuldsidan återfinns leverantörskulder, låneskulder samt avsättningar för tilläggsköpeskillingar.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället
Förutom de kundfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och värderas till transaktionspriset i enlighet med IFRS 15, värderas alla finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via resultatet (FVTPL)
- verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Klassificeringen bestäms både av:

- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången
- och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultatet klassificeras som Finansiella kostnader, Finansiella intäkter eller Övriga finansiella poster, förutom när det gäller nedskrivning av kundfordringar som klassificeras som Övriga kostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL)

Finansiella tillgångar som innehas inom en annan affärsmodell än "hold to collect" eller "hold to collect and sell" ska kategoriseras till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Dessutom ska, oavsett affärsmodell, finansiella tillgångar vars kassaflöde inte enbart består av betalningar av kapital och ränta redovisas till verkligt värde via resultatet

(FVTPL). Alla finansiella derivatinstrument faller inom denna kategori, med undantag för de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument och som uppfyller kraven för säkringsredovisning.

Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Verkliga värden på finansiella tillgångar i denna kategori bestäms med hänvisning till aktiva marknadstransaktioner eller i de fall där ingen aktiv marknad existerar, med hjälp av en värderingsteknik. Koncernens derivatinstrument (valutaterminer) hör till denna kategori.

Kundfordringar och andra fordringar och avtalsstillgångar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalsstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

Historiskt har koncernen låga konstaterade kundförluster.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Eftersom redovisningen av finansiella skulder förblir i stort sett densamma enligt IFRS 9 jämfört med IAS 39, har koncernens finansiella skulder inte påverkats av tillämpningen av IFRS 9. För fullständighetens skull beskrivs dock redovisningsprinciperna nedan.

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder samt derivatinstrument.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultatet (FVTPL) och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet.

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassa, bank och kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid förvärvstillfället.

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

- Omräkningsreserv; innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finansiella rapporter för koncernens utlandsverksamheter till SEK.
- Reserver för tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.
- Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.
- Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i "Eget kapital". Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

De anställdas ersättningar redovisas med intjänade och utbetalda löner samt eventuell intjänad bonus. Full avsättning görs för olika åtaganden som outtagen semester och sociala avgifter.

Alla pensionsutfästelser har tagits över av försäkringsbolag. Premier avseende dessa avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

Ersättningar vid uppsägning

En skuld redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar definieras som skulder som är ovissa med avseende på belopp eller tidpunkt då de kommer att regleras. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalyser upprättas enligt indirekt metod, vilken innebär att resultat efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och finansieringsverksamheternas kassaflöden.

Förvärv och avyttringar redovisas inom investeringsverksamheten. De tillgångar och skulder som de förvärvade och avytttrade företagen hade vid ändringstidpunkten ingår ej i analysen av rörelsekapitalförändringar och ej heller i förändringar av balansposter redovisade inom investerings- och finansieringsverksamheterna.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Skilnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Som intäkt redovisas erhållna utdelningar från dotterföretagens balanserade vinstmedel. Större utdelningar kan medföra nedskrivningar och reducerar därmed andelens redovisade värde.

Successiv vinstavräkning avseende eventuella vinster avseende projektutveckling i form av aktievinster tillämpas ej utan dessa redovisas först när samtliga rättigheter och skyldigheter övergått till köparen, vilket i normalfallet sker när aktierna frånträds.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas över resultat-räkningen som en bokslutsdisposition.

Styrelse och företagsledning har diskuterat utvecklingen, valet av och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill eller andelar i dotterföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 13.

PROJEKTRÄTTIGHETER - BEDÖMNING AV VÄRDET

Nedlagda och aktiverade kostnader prövas årligen genom en uppskattning av de framtida kassaflöden tillgången bedöms generera och sannolikheten för att projektet genomförs. Se vidare not 14.

BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget genom en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska ombud i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar den samlade bedömning som är gjord från fall till fall.

Det skiljeförfarande som koncernen befunnit sig i med en tidigare uppdragsgivare avslutades genom att dom meddelades den 15 februari 2019. Avsättningar har gjorts utifrån de kostnader vi uppskattade att tvisten kunde medföra. Avsättningarna visade sig dock inte vara fullt tillräckliga och domen har medfört en negativ resultat-effekt om -10 mkr under första kvartalet 2019

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

Genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad tas det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt löpande fram. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader beräknas på ett systematiskt sätt. För att detta ska fungera måste bra system för kalkylering, prognoser och projektuppföljning finnas. Analys avseende projektets slutliga utfall är en noggrann löpande kritisk prognosbedömning som påverkar resultatredovisningen under projektets gång. Slutligt resultat avseende projekt kan därmed riskera att avvika från successivt redovisat.

Då det finns olika tolkningar av IFRS 15 i förhållande till om successiv vinstavräkning ska tillämpas i bostadsrättsprojekt eller om bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, redovisar vi Wästbygg ställningstagandet kring tillämpning av successiv vinstavräkning här nedanför.

a) Byggtreprenader

Byggtreprenader utförs på mark som kontrolleras av kunden. Wästbygg är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Successiv vinstavräkning tillämpas.

b) Projektutveckling

Wästbygg arbetar med projektutveckling inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. När det gäller utveckling av bostadsrättsprojekt ingås avtalen med bostadsrättsföreningen samtidigt, de är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Bostadsrättsföreningarna förvärvar ett fastighetsbolag med en pågående byggtreprenad och Wästbyggs uppdrag är att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet till föreningen. Upplägget är därmed snarlikt processen i de övriga projektutvecklingsaffärer som Wästbygg genomför med hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. Där tillämpas successiv vinstavräkning.

Vår bedömning är att bostadsrättsföreningarna är fristående från Wästbygg Gruppens verksamhet, och därmed inte ska konsolideras, eftersom:

- Majoriteten av ledamöterna i styrelserna är externa i enlighet med föreningarnas stadgar där alla styrelsebeslut tas i majoritetsbeslut. En representant från Wästbygg Projektutveckling AB ingår av praktiska skäl i styrelsen och ansvarar för informationsutbyte mellan föreningen och Wästbygg.
- En extern oberoende ekonomisk förvaltare tillsätts i ett tidigt skede. Denne administrerar föreningen och ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.
- Avtal om byggnadskreditiv för extern finansiering av byggproduktionen med tillhörande borgensåtagande tecknas mellan respektive bostadsrättsförening och aktuell bank.

- Bostadsrättsföreningen handlar upp en fristående mäklare som har i uppdrag att sälja lägenheterna.
- Köparna ingår sina avtal med den aktuella bostadsrättsföreningen och det saknas därmed juridisk koppling till Wästbygg

skulle då ha påverkats av fyra projekt, vilket hade fått till följd att intäkterna i stället hade uppgått till 3 894 mkr (3 905 enligt bokslutet) och rörelseresultatet till 218 mkr (192 enligt bokslut). Eget kapital hade

uppgått till 574 mkr (595 enligt bokslutet). Bedömningen är att det finns utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2019 uppgick till omkring 150 mkr för Wästbyggs pågående entreprenaduppdrag.

Successiv vinstavräkning i ett enskilt projekt påbörjas inte förrän avtal är klart med extern finansiär, vilket i sin tur förutsätter att uppsatta krav vad gäller antal juridiskt bindande tecknade förhandsavtal har uppnåtts. Dessutom ska entreprenadavtal vara tecknat för uppförandet. Kontrollen övergår i detta skede till föreningen. Det finns därmed betryggande substans och värde i respektive projekt innan vinstavräkning påbörjas.

Om Wästbygg hade bedömt att bostadsrättsföreningarna inte är fristående från koncernen skulle intäkterna från respektive projekt ha redovisats vid tidpunkten för bostadsköparnas tillträde. 2019 års bokslut

JÄMFÖRELSE KONSOLIDERING	Bostadsrättsföreningar bedöms vara fristående, det vill säga enligt årsredovisningen		Bostadsrättsföreningar bedöms ej vara fristående	
	2019	2018	2019	2018
Intäkter	3 905	3 652	3 894	3 689
Rörelseresultat	192	171	218	184
Eget kapital	595	469	574	422

UPPSKJUTNA SKATTER

Värdet av förlustavdrag och andra uppskjutna skattefordringar/skulder beaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

NOT 3 Segmentrapportering

Koncernen är indelad i tre segment, vilka motsvarar våra affärsområden; Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Namnen på affärsområdena syftar till vilken art av byggnation eller projektutvecklingen som avses. Projektutveckling är en del av samtliga segment och bedrivs i bolag separerade från entreprenadverksamheten. Segmenten beskrivs mer utförligt på tidigare sidor i denna årsredovisning.

Segmentrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS.

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning. Rörelseresultat är det resultatmätt som följs på segmentsnivå.

I segmentens nedanstående redovisning återfinns materiella direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2019	12 mån 2018
Bostad	1 690	1 638
Varav intern försäljning	7	1
Kommersiellt*	982	925
Varav intern försäljning	-	0
Logistik och industri	1 240	1 090
Varav intern försäljning	-	0
Moderbolaget/koncernposter	-7	-1
Summa	3 905	3 652

* Varav omsättning till M2 Gruppen 56 mkr (0).

RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2019	12 mån 2018
Bostad	-37	23
Rörelsemarginal	-2,2 %	1,4 %
Kommersiellt	35	31
Rörelsemarginal	3,6 %	3,4 %
Logistik och industri	216	148
Rörelsemarginal	17,4 %	13,6 %
Moderbolaget/koncernposter	-22	-31
Summa	192	171
Rörelsemarginal	4,9 %	4,7 %
Finansiella poster	-7	-7
Resultat före skatt	185	164

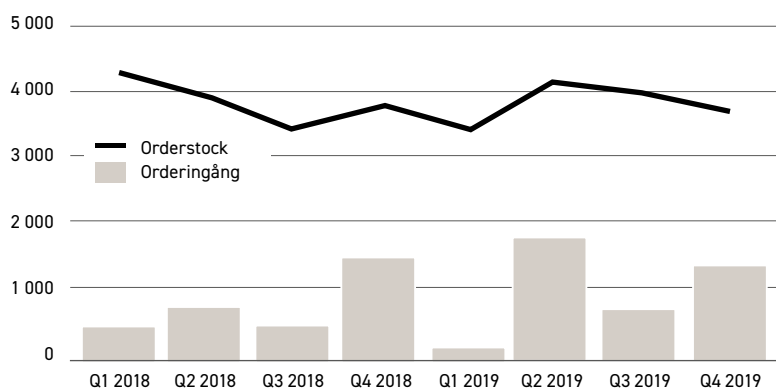
Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderas i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder. Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar sker inte heller per segment då de beloppen är ringa.

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	12 mån Sverige 2019	12 mån Utland 2019	12 mån Sverige 2018	12 mån Utland 2018
Bostad	1 690	-	1 638	-
Kommersiellt	982	-	925	-
Logistik och industri	922	318	1 074	16
Moderbolaget/koncernposter	-7	-	-1	-
Summa	3 587	318	3 636	16

Intäkterna för 2019 inkluderar 224 mkr (196 mkr) som inkluderats i avtalsskulder vid räkenskapsårets början och 343 mkr (278 mkr) från prestationsåtaganden som helt (eller delvis) uppfyllts under tidigare räkenskapsår. Se vidare i not 19.

- Våra intäkter består främst av tjänster utförda över tid utifrån nedlagd prestation.
- Koncernen har inga förskott eller andra tillgångar hänförligt till utgifter för att erhålla ett avtal eller för att fullgöra ett avtal.
- En kund, Northvolt, svarar för 10 procent av intäkterna innevarande år. 2018 stod ingen kund för 10 procent av intäkterna.

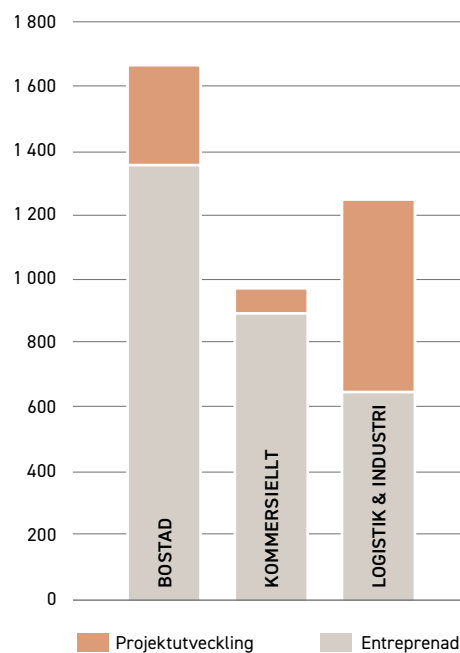
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL, mkr



PERIODISERING AV ORDERSTOCK

	2020	2021
Bostad	952	208
Kommersiellt	655	193
Logistik och industri	1 335	408
Summa	2 942	810

INTÄKTER 2019 FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING, mkr



NOT 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2019	Varav kvinnor	2018	Varav kvinnor
Koncernbolag	273	18 %	250	14 %
Moderbolag	31	52 %	29	52 %
Totalt i koncernbolag	304	16 %	279	18 %

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER

tkr	2019			2018		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
Koncernen						
Styrelse och verkställande direktör	11 043	12 757	7 363	11 826	10 057	5 477
Övriga anställda	183 851	97 542	28 206	171 091	91 632	27 397
Totalt	194 894	110 299	35 569	182 917	101 689	32 874
Moderbolaget						
Styrelse och verkställande direktör	4 485	3 093	1 217	2 627	1 707	686
Övriga anställda	19 032	9 710	3 051	19 683	9 548	3 135
Totalt	23 517	12 803	4 268	22 310	11 255	3 821

Samtliga pensionspremier är avgiftsbestämda utöver ITP-planen som dock behandlas som avgiftsbestämd plan i redovisningen.

En mindre del av ITP 2-planen tryggas genom försäkring i Alecta. Denna försäkring omfattar flera arbetsgivare och det föreligger inte tillräcklig information för att redovisa dessa förpliktelser som en förmånsbestämd plan. Pension som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2019 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 148 (142) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANSDAGEN

Koncernen totalt	Andel kvinnor 2019	Andel kvinnor 2018
Styrelsen	50 %	25 %
Övriga befattningshavare	22 %	29 %

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställdes på årsstämman. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete. Under 2019 har lön till verkställande direktör i moderbolaget fastställts av styrelsens ordförande.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE

tkr	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa 2019	Total ersättning 2018
Styrelsens ordförande:						
Cecilia Marlow ¹	-	-	-	-	0	-
Andreas von Hedenberg ²	244	-	-	-	244	100
Styrelseledamot:						
Christina Källenfors	135	-	-	-	135	60
Lennart Ekelund	100	-	-	-	100	-
Verkställande direktör:³						
Jörgen Andersson	2 381	-	156	686	3 223	3 313
Andra ledande befattningshavare 9 (7) personer	9 871	1 257	661	4 907	16 696	13 530
Summa	12 731	1 257	817	5 593	20 398	17 003

¹ Styrelsens ordförande från och med 2019-12-12.

² Styrelsens ordförande och ledamot i styrelsen till och med 2019-12-12.

³ Vd ingår i moderbolagets styrelse och något särskilt styrelsearvode utgår ej.

Det finns inga aktierelaterade ersättningar inom koncernen. Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilken ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

NOT 5

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	2	2	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	-	0
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Inga andra revisionsbolag har anlitats.

NOT 6

Leasingavtal

Koncernen leasar kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätt, se not 15 Materiella anläggningstillgångar, och en leasingsskuld, se not 24 Räntebärande skulder i koncernens balansräkning.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är tidsbestämda och kan endast sägas upp i förväg mot en väsentlig uppsägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Återstående snitttid avseende hyresavtal på de kontor vi sitter (per balansdagen 7 stycken) är 3,5 år och för fordon 1,5 år.

Leasingsskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden. Framtida minimileaseavgifter är ej av väsentligt belopp.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingsskuld avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt.

Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingsskulden består av korttidsavtal (inklusive leasingavtal med lågt värde) uppgår till 23 mkr (23).

Nyttjanderättstillgången redovisas i samma post som den underliggande tillgången hade redovisats i om den hade ägts direkt.

NOT 7

Kostnadslag i resultaträkningen

Koncern	2019	2018
Produktionskostnader:		
Material och underentreprenörer	3 312	3 110
Personalkostnader	205	197
Summa	3 517	3 307
Försäljning och administrationskostnader:		
Externa kostnader	55	67
Personalkostnader	124	111
Avskrivningar	22	4
Summa	201	182

NOT 8

Övriga rörelseintäkter

Koncern	2019	2018
Försäkringsersättningar	1	8
Övrigt	5	0
Summa	6	8

NOT 9

Övriga rörelsekostnader

Koncern	2019	2018
Övriga kostnader	-1	0
Summa	-1	0

NOT 10

Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Valutaomräkningsvinst	0	0	-	-
Utdelningar från dotterföretag, anticerade	-	-	273	77
Ränteintäkter	7	8	-	-
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	10	4
Övriga finansiella intäkter	1	-	-	-
Summa	8	8	283	81

Kassaflöde

Kassaflödespåverkande poster utgörs av erhållna utdelningar med 0 (0) i koncernen och 0 (0) i moderbolaget samt erhållna räntor med 7 (8) i koncernen och 10 (4) i moderbolaget.

NOT 11 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Valutaomräkningsförlust	-	-	-	-
Räntekostnader	-12	-10	-4	-4
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	-21	-6
Övriga finansiella kostnader	-3	-4	-1	-1
Summa	-15	-14	-26	-11

Kassaflöde

Kassaflödespåverkande poster utgörs av lämnade utdelningar med - (-) i koncernen och - (-) i moderbolaget samt lämnade räntor med 12 (9) i koncernen och 4 (3) i moderbolaget.

NOT 12 Skatter

Koncern	2019	2018
Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Periodens skatt	0	0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa	0	0
Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Underskottsavdrag	2	-2
Övrigt som ger uppskjuten skatt	0	1
Summa	2	-1
Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen	2	-1
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	185	164
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 21,4 %	-40	-36
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	0	-2
Ej skattepliktiga intäkter	42	37
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Redovisad effektiv skatt	2	-1

Uppskjuten skatteskuld, netto	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Underskottsavdrag	-32	-23	-10	-11
Obeskattade reserver	1	1	-	-
Övrigt, uppskjuten skattefordran temporära skillnader	0	0	-	-
Netto Fordran (-) / Skuld (+)	-31	-22	-10	-11

Bolaget redovisar ingen uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till investeringar i koncernbolag.

NOT 13 Goodwill

Koncern	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	229	229
Nyanskaffningar genom förvärv	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	229	229
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet:		
Logistic Contractor	56	56
Wästbygg	173	173
Total goodwill	229	229

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHÖV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 3 procent per år i oändlighet.

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkningar av nyttjandevärdet;

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

Rörelsekapitalbehov: Bedömning utifrån nivån på rörelsekapitalet återspeglat verksamhetens behov för prognosperioderna.

Investeringsbehov: Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden.

Skattebelastning: Skattesatsen i prognoserna baseras på förväntad skattesituation i Sverige.

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var cirka 10 procent (10). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubbleras försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

NOT 14 Övriga immateriella tillgångar

Koncern	2019	2018	Koncern	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:			Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	8	7	Vid årets början	-1	0
Årets investeringar	-	1	Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
Försäljning och omklassificeringar	0	0	Vid årets slut	-2	-1
Vid årets slut	8	8	Redovisat värde vid perioden slut	6	7

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 15 Materiella anläggningstillgångar

Koncern	Nyttjanderättstillgångar 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	53
Nyanskaffningar	8
Avyttringar och utrangeringar	-
Vid årets slut	61
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	-
Avyttringar och utrangeringar	-
Årets avskrivningar	-17
Vid årets slut	-17
Redovisat värde vid periodens slut	44
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion	
Direkta kostnader	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-17

	Koncern 2019			Koncern 2018			Moderbolag	
	Inventarier och verktyg	Vindkraft- verk	Totalt	Inventarier och verktyg	Vindkraft- verk	Totalt	Inventarier och verktyg 2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden								
Vid årets början	20	4	24	16	4	20	9	5
Nyanskaffningar	2	-	2	4	-	4	2	4
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Vid årets slut	22	4	26	20	4	24	11	9
Ackumulerade avskrivningar enligt plan								
Vid årets början	-10	-4	-14	-8	-4	-12	-3	-1
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-4	-	-4	-2	-	-2	-2	-2
Vid årets slut	-14	-4	-18	-10	-4	-14	-5	-3
Redovisat värde vid periodens slut	8	0	8	10	0	10	6	6
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion								
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-	-	-2	-	-	-	-

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Koncern	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %*	Redovisat värde i moderbolag	
					2019-12-31	2018-12-31
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	10 000	100,0	205	205
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	100	100
Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	50 000	100,0	-	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	99,9	-	-
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	50 000	100,0	-	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	0,1	-	-
LC Development Fastigheter AB	559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 100 AB	559174-7067	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Finland Oy	3087265 -1	Finland	10 000	100,0	-	-
Wästbygg Projektutveckling Holding AB	556943-4847	Borås	1 000	100,0	5	5
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Stockholm	1 000	100,0	-	-
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	100,0	-	-
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Borås	500	100,0	-	-
Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	66,0	-	-
WBPSV Holding AB	559008-8372	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Borås	50 000	100,0	-	-
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Borås	50 000	100,0	-	-
Hökälla Projekt Holding 1 AB	559121-8507	Borås	50 000	100,0	-	-
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Borås	50 000	100,0	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Borås	50 000	100,0	-	-
Södertörn Holding AB	556981-3131	Borås	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPST Entreprenad AB	559058-0949	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPST Holding AB	559147-1478	Borås	50 000	100,0	-	-
					310	310

* Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

Moderbolag	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	310	310
Aktieägartillskott	-	-
Avyttringar	-	-
Summa	310	310
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	310	310

Övriga fordringar

I denna post redovisas övriga aktieinnehav och fordringar på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av, aktier/andelar 22 (9) mkr och övriga fordringar 257 (144) mkr.

I dessa bolag finns från tidigt skede ett avtal med tagare. Avtalet stipulerar också ersättning till Wästbygg om tagaren inte fullföljer kontraktet. Risker i projektet utgörs således av normal entreprenadrisk och kreditrisk.

NOT 17 Andelar joint ventures

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	9	10	0	0
Resultatandel	0	-1	-	-
Tillkommande investeringar	2	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	11	9	0	0

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Företag	Klassificering	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde i koncernen	
						2019-12-31	2018-12-31
Hökälla Projekt AB*	Joint venture	559089-1007	Göteborg	-	-	-	2
Centrumshopping Lund AB	Joint venture	556737-8376	Lund	500	50,0	11	7
Sockertorget Holding AB	Joint venture	556958-4633	Staffanstorp	25 000	50,0	0	-
						11	9

* I oktober 2019 förvärvades resterande 50 % av Hökälla Projekt AB. Se not 16.

NOT 18 Kundfordringar

Koncern	2019	2018
Åldersanalys, förfallna kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	239	200
Förfallna kundfordringar 0 - 30 dagar	124	12
Förfallna kundfordringar > 30 - 90 dagar	1	3
Förfallna kundfordringar > 90 - 180 dagar	3	8
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	2	46
Summa	369	269
Avsättningar för kundförluster		
Vid årets början	0	-
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	0	-
Årets nedskrivningar	-	0
Utgående balans	0	0
Redovisat värde kundfordringar	369	269

Under året har inga konstaterade kundförluster (0) belastat resultaträkningen.

NOT 19 Upparbetat ej fakturerat och förskott från kunder

Koncern	2019	2018
Upparbetat ej fakturerat		
<i>Pågående uppdrag:</i>		
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	3 356	2 518
Fakturerering	-3 152	-2 175
Summa fordran	204	343
Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela uppdraget.		
Förskott från kunder		
<i>Pågående uppdrag:</i>		
Fakturerering på ej avslutade entreprenader	4 508	4 023
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-4 134	-3 799
Summa skuld	374	224

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyror	2	2	2	2
Förutbetalda försäkringspremier	3	2	3	2
Fordran leverantör	16	-	-	-
Upplupen intäkt aktievinst	3	10	-	-
Övriga poster	5	9	2	1
Summa	29	23	7	5

NOT 21 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid periodens slut till 2,55 mkr och är bestått av 51 000 aktier med ett kvotvärde om 50 kronor och vardera en röst.

Aktiekapitalet får enligt bolagsordningen lägst uppgå till 1 mkr och högst till 4 mkr.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital på 47,5 mkr som består av villkorade aktieägartillskott tillskjutet från ägarna.

Reserver

Reserver avser omräkningsreserv. Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter. Dessa upprättar sina finansiella rapporter i annan valuta än koncernen och moderbolaget som rapporterar i svenska kronor.

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Årets resultat särredovisas i koncernens balansräkning.

Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.

Kapitalhantering

Wästbyggs utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiella ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Målet är en utdelning om 40 procent av resultatet efter skatt förutsatt att tidigare nämnda villkor uppfylls.

Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning och tryggheten i en stor kapitalbas.

NOT 22 Avsättningar

Koncern	2019	2018
Övriga avsättningar som långfristiga skulder		
Garantiavsättningar	37	26
Övrigt	1	-
Summa	38	26
Övriga avsättningar som kortfristiga skulder		
Övrigt	-	-
Summa	-	-
Redovisat värde vid periodens ingång	26	18
Avsättningar som gjorts under perioden	37	17
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-13	-7
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-12	-2
Redovisat värde vid periodens utgång	38	26

NOT 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument – koncern

Koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital.

Riskerna utgörs främst av:

- ränterisker
- finansierings- och likviditetsrisker
- valutarisker
- kreditrisker
- övriga risker.

Wästbygg styrelse ansvarar för att fastställa finanspolicy som anger riktlinjer, mål och limiter för finansförvaltning och hantering av finansiella risker inom koncernen. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelningen mellan Wästbyggs styrelse, koncernledning och koncernbolagen. Den finansiella riskhanteringen är koncentrerad till ekonomifunktionen som också stödjer den operativa verksamheten.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid. Koncernen gör kontinuerliga bedömningar angående räntebindningstiden.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 1 mkr för prognostiserad låneportfölj.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 4,0 procent (3,7). För specifikation av räntebärande skulder se not 24.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med huvudbank där kommande finansieringsbehov hanteras. Wästbygg har kovenanter hos kreditgivare avseende huvudkrediten om en soliditet på lägst 24 procent samt en räntetäckningsgrad om 300 procent.

Likviditetsrisken hanteras genom kontinuerlig uppföljning av den centrala ekonomifunktionen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda kostnader.

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	285	389
Outnyttjad checkkredit	250	250
Summa	535	639

VALUTARIK

Valutakursernas förändring påverkar företagets resultat, eget kapital och konkurrenssituation på olika sätt:

- Resultatet påverkas när försäljning och inköp är i olika valutor (transaktionsexponering).
- Resultatet påverkas när tillgångar och skulder är i olika valutor (omräkningsexponering).
- Resultatet påverkas när dotterföretagens resultat i olika valutor räknas om till svenska kronor (omräkningsexponering).
- Det egna kapitalet påverkas när dotterföretagens nettotillgångar i olika valutor räknas om till svenska kronor (omräkningsexponering).

Wästbyggs verksamhet sker normalt i Sverige och har få valutarisker. Den internationella närvaron är under uppbyggnad. Vissa inköp sker i utländsk valuta företrädesvis i EUR. Större exponeringar valutasäkras alltid.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Wästbyggs kreditrisk vad gäller kundfordringar är i huvudsak knutet till fordringar gällande byggnadsprojekt. Dessa kunder kreditbedöms vid varje kontraktsskrivning.

I samband med finansiering av projekt och andra affärsavtal kan Wästbygg i vissa fall kräva bankgarantier eller andra typer av säkerheter i syfte att minska kreditrisken.

Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 18.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2019	2018
Tillgångar i rapport över finansiell ställning:		
Kundfordringar	369	269
Räntebärande fordringar	44	-
Finansiella instrument	-	0
Likvida medel	285	389
Summa	698	658

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 572 mkr (205). Av dessa är 537 (205) icke finansiella. Finansiella instrument avser en omvärderad valutatermin.

FINANSIELLA SKULDER	2019	2018
Skulder i rapport över finansiell ställning:		
Långfristiga skulder till koncernbolag	30	30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	31
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	80	20
Leverantörsskulder	495	533
Summa	615	614

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 142 mkr (163). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Inga villkorade köpeskillningar finns (0) vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som nivå 3.

Finansiella skulder förfaller i huvudsak inom 12 månader. Övriga poster är icke finansiella.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

NOT 24 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i rapport över finansiell ställning enligt följande:

- Långfristiga skulder 70 mkr (61).
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut 80 mkr (20).
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 (0).
- Totalt 150 mkr (81).

Kredittdider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

Nominella värden avseende räntebärande skulder och avsättningar överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNBOLAG	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Kortfristig del	80	20	20	20
Förfallotidpunkt, 2 – 5 år från balansdagen	41	61	40	60
Summa	121	81	60	80

CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncern	
	2019	2018
Checkräkningskredit		
Beviljad kreditlimit	250	250
Utnyttjad del	-250	-250
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Kreditlimiten på checkräkningskrediter förnyas årligen.

LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:	Koncern 2019
Kortfristig del	17
Långfristig del	30
Summa	47

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Produktionskostnader	6	26	-	-
Personalkostnader	78	72	11	9
Övriga poster	14	4	1	1
Summa	98	102	12	10

NOT 26 Panter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ställda panter				
Aktier i dotterföretag	465	556	310	310
Företagsinteckningar	50	50	-	-
Summa	515	606	310	310
Eventalförpliktelser				
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	78	78	-	-
Övriga garantier	90	40	-	-
Summa	168	118	-	-

NOT 27 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar	4	4	4	2
Övriga avsättningar	11	10	-	-
Förändring periodiserade räntor	0	0	-	-
Övriga poster	3	0	-	-
Summa	18	14	4	2

NOT 28 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 16 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Vidare har moderbolaget finansiering genom bolagets huvudägare M2 Holding AB. Skulderna till M2 Holding framgår av koncernens finansiella rapporter liksom räntekostnader och andra finansiella kostnader till koncernbolag. Närstående transaktioner med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 4.

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i detta bolag. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Klöver AB. Rutger Arnhult är styrelseledamot i Corem Property Group, styrelseledamot och vd i Klöver AB. Corem Property Group och Klöver AB ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med Wästbygg.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Klöver AB, Corem Property Group och M2 enligt tabell på nästa sida. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Per balansdagen finns finansiella skulder om 31 mkr (31) inklusive upplupen ränta till M2. Det finns även kundfordringar om 33 mkr (13) till närstående. Under första kvartalet 2020 har två logistikanläggningar sålts till M2, varav en är färdigställd och inflyttad. Dessa har delvis vinstavräknats under fjärde kvartalet 2019 och summan ingår i upparbetad intäkt nedan.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG

	Upparbetad intäkt 2019	Upparbetad intäkt 2018
Motpart		
Klövern	15	125
Corem Property Group	150	116
M2	56	0
Summa	221	241

Utöver ovanstående har Wästbygg hyreskostnader till Klöver AB om 2 mkr (2).

NOT 29 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

- Entreprenadavtal har tecknats med CA Fastigheter om att uppföra 24 lägenheter i Jönköping.
- Entreprenadavtal har tecknats med Borås Stads fastighetsbolag IBAB om att uppföra en byggnad på 3 800 kvm där Leos Lekland ska vara hyresgäst.
- Avtal har tecknats om att utveckla och bygga en produktions- och logistikanläggning med MatHem som hyresgäst på 32 000 kvm samt ett fristående parkeringshus på 9 000 kvm.
- En handelsfastighet som bolaget utvecklar och bygger åt Hornbach i Trollhättan har sålts till SPP.
- Två egenutvecklade logistikprojekt har sålts till M2 Gruppen. Det ena är färdigställt och hyresgästen är inflyttad.
- Vid en extra bolagsstämma den 23 januari utsågs Joacim Sjöberg till ny styrelseledamot. Med invalet utökades Wästbygg Gruppens styrelse med en ledamot.

NOT 30 Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)

Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås. Besöksadress Åsboholmmsgatan 30, 504 51 Borås. Hemsida www.wastbygg.se

NOT 31 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	157 291 566
Årets resultat	279 010 703
Summa	436 302 269
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning	75 000 000
Balanseras i ny räkning	361 302 269
Summa	436 302 269

Underskrifter

**ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN
HAR GODKÄNTS FÖR UTFÄRDANDE AV STYRELSEN OCH
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN DEN 23 MARS 2020.**

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överens-
stämmelse med god redovisningssed enligt gällande regelverk.
Lämnade uppgifter överensstämmer med de faktiska förhållandena
och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle
kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Borås den 23 mars 2020

WÄSTBYGG GRUPPEN AB:

CECILIA MARLOW

Ordförande

LENNART EKELUND

Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS

Ledamot

JOACIM SJÖBERG

Ledamot

JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot, verkställande direktör

REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits 23 mars 2020.

Grant Thornton Sweden AB

MIKAEL ÖSTBLOM

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58-101 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-57, 104-105 och 107-108. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wästbygg Gruppen AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvars-

frihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 40-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger os tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB

MIKAEL ÖSTBLOM
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

BOLAGSSTYRNING

Wästbygg Gruppen AB (publ) ("Bolaget") är ett publikt svenskt bolag. Moderbolag i koncernen, bolaget och dess dotterbolag benämns genomgående som "Wästbygg". Styrningen av Wästbygg sker som utgångspunkt via bolagsstämman (årsstämma samt eventuella extra bolagsstämmor), styrelsen och den verkställande direktören samt koncernledningen i enlighet med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och de beslut som ovanstående forum och instanser beslutar om. Wästbygg följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden", vilken är tillgänglig via bolagsstyrning.se) och utgår således från praxis, riktlinjer samt de regler som gäller enligt aktiebolagslagen och årsredovisningslagen avseende bolagsstyrning. Längre fram i denna redogörelse finns en lista över avvikelser mot Koden. Denna rapport avser bolagsstyrningen för Wästbygg under räkenskapsåret 2019 och har upprättats i enlighet med ovan angivna regelverk.

ÅRSSTÄMMA

Högsta beslutande organ är årsstämman som är det forum genom vilket aktieägarna utövar sitt inflytande över bolaget. Årsstämma hålls inom sex månader från utgången av Bolagets räkenskapsår. Vid årsstämman väljs bolagets styrelse, externa revisorer och Bolagets årsredovisning fastställs. Årsstämman beslutar även om styrelsens arvoden, arvode till bolagets revisor, fattar beslut om eventuell utdelning samt från och med årsstämman år 2017 godkänner principer för ersättning till ledande befattningshavare. Det finns inga begränsningar kring hur många röster varje aktieägare får avge vid bolagsstämman och de aktieägare som inte kan närvara själva kan närvara genom ombud.

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2018 hölls i Stockholm den 27 mars 2019 med samtliga aktieägare närvarande. Årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman beslutade inte om någon vinstutdelning och årsstämman lämnade inte några bemyndiganden till styrelsen. Årsstämma för räkenskapsåret 2019 planeras att hållas i Stockholm den 23 mars 2020.

Vid en extra bolagsstämma den 27 juni 2019 beslutades om en extra utdelning till ägarna med utbetalningsdatum 1 juli 2019 om 60 mkr.

Vid en extra bolagsstämma den 12 december 2019 valdes Cecilia Marlow in som ny styrelseordförande. På samma möte avgick Andreas von Hedenberg som styrelsens ordförande och utträdde även ur styrelsen på egen begäran.

Vid en extra bolagsstämma den 23 januari 2020 valdes Joacim Sjöberg in som ny styrelseledamot och beslut fattades om att styrelsen intill att nästa årsstämma hållits ska bestå av fem ordinarie styrelseledamöter utan styrelsesuppleanter. På samma möte beslöts att justera styrelsens ersättning att på årsbasis utgöra

200 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare, samt 600 000 kronor till ordföranden.

BOLAGSORDNING

Den nu gällande bolagsordningen i Wästbygg Gruppen AB (publ) antogs vid en extra bolagsstämma 2018. Bolagets säte, adress och administration är i Borås medan vissa koncernfunktioner hanteras från koncernens kontor i Göteborg. Verksamheten enligt bolagsordningen är att genom dotterföretag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderåret. Kallelse till årsstämma ska ske två till sex veckor innan stämman genom brev eller e-post till aktieägarna. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

STYRELSEN

Styrelsen är ansvarig för Wästbyggs förvaltning av verksamhet och organisation. Styrelsen ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst tre och maximalt tio ledamöter. Det finns inga särskilda bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter. Ägarnas representanter lämnar förslag till årsstämma att välja styrelseledamöter. Styrelsen bestod fram till årsstämman av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt lag äger arbetstagarorganisationerna rätt att utse två representanter i styrelsen, inget fackförbund har påkallat detta. Styrelsen konstituerar sig själv omedelbart efter årsstämman. På det konstituerande mötet beslutas också om eventuella kommittéer inom styrelsen. Nedan finns en förteckning över styrelseledamöterna med deras respektive aktieinnehav, mötesnärvaro samt deras oberoende till ägare respektive till bolaget.

I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens arbete utgår från den roll och det ansvar för styrelsen arbete som definieras i aktiebolagslagen samt i Koden. Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsens ersättning beslöts av årsstämman att utgöra 100 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare, samt 150 000 kronor till ordföranden. Dessa belopp justerades vid den extra bolagsstämman 23 januari 2020.

STYRELSEORDFÖRANDEN

Utöver att leda styrelsens möten och arbete ansvarar styrelseordföranden för att fortlöpande ha kontakt med verkställande direktören och följa koncernens utveckling, samt samråda med denne i strategiska frågor. Styrelseordföranden ska i samråd med verkställande direktören svara för

kallelse och dagordning till styrelsens möten samt tillse att handläggning av ärenden sker i enlighet med bestämmelserna. Styrelsens liksom den verkställande direktörens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

KOMMITTÉER OCH VALBEREDNING

I koncernen har funnits en investeringskommitté med representant från såväl moderbolagets styrelse samt i respektive sakfråga från berört bolags företagsledning.

Någon särskild ersättningskommitté eller revisionsutskott har inte funnits utan hela styrelsen har agerat i samtliga frågor, med undantag av Jörgen Andersson då han även är anställd i företaget. Bolagets styrelse kommer även framgent att agera enhetligt i frågor som annars ankommer på ersättningskommitté eller revisionsutskottet och kontinuerligt behandla frågan om en enskild kommitté kommer att behöva inrättas.

Bolaget har ej haft någon valberedning utan ägarna har samrätt separat i sådana frågor. Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning vars uppdrag ska omfatta beredning och upprättande av förslag till styrelseledamöter, styrelsens ord förande, ordförande vid stämman, revisorer samt rutiner för nästa års valberedning. Därtill ska valberedningen lämna förslag till arvoderingen av styrelseledamöter och revisorer. Vid årsstämman den 23 mars 2020 kommer rutiner för hur valberedningen ska utses att fastställas inför kommande val och arvodering inför räkenskapsåret 2020.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsens möten ska som utgångspunkt ske genom fysiskt sammanträde på något av Bolagets kontor. Under året har sju ordinarie samt två konstituerande möten hållits. Därtill har extramöten i specifika sakfrågor hållits. Årsstämman valde styrelsen om fyra personer. På den extra bolagsstämman den 12 december utsågs Cecilia Marlow till styrelsens ordförande. Vid detta tillfälle fastställdes även styrelsens arbetsordning och instruktion till verkställande direktören. Styrelsen kompletterades med ytterligare en ledamot vid en extra bolagsstämma den 23 januari 2020 och består efter det datumet av fem personer.

Närvaron per ledamot redovisas i tabell nedan där också innehav och valda ledamöters beroende och oberoende till största ägare respektive bolaget och när de blev invalda i styrelsen.

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2019 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Mikael Östblom som huvudansvarig intill ordinarie årsstämma 2020 hållits. Grant Thornton är också är revisorer i samtliga dotterföretag.

Bolaget har med hänsyn till dess storlek och verksamhet samt med hänsyn till styrelsens utförande av uppgifter som ankommer på re-

visionsutskottet inte funnit någon anledning att inrätta ett särskilt revisionsutskott. Frågan om en sådan funktion prövas dock kontinuerligt av styrelsen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen, vilka grundar sig på de krav som ankommer på den verkställande direktören enligt lag och Koden. Verkställande direktören Jörgen Andersson har utsett en bolags-/koncernledning om totalt tio personer inklusive verkställande direktören. En presentation av dem återfinns på sidan 108. Koncernledningen träffas ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. I respektive affärsenhet finns också en ledningsgrupp som fokuserar på specifika frågor för affärsområdet. Wästbyggs organisation är decentraliserad och platt med korta beslutsvägar.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen svarar ytterst enligt aktiebolagslagen och Koden samt för att bolaget har en god intern kontroll. Arbetsordningen för styrelsen och vd-instruktion för såväl moderbolag som dotterföretag utgör en del av den kontrollmiljö som finns i koncernen. Styrelsen håller sig informerad om hur den interna kontrollen hanteras genom rapporter och möten med bolagets revisorer samt utvärderar kontinuerligt informationen som lämnas vid rapporter och möten. Själva hanteringen av den interna kontrollen är delegerad till den verkställande ledningen att utföra.

Den interna kontrollen är uppbyggd genom i första hand instruktion för verkställande direktör i såväl moderbolaget som dotterföretag. I respektive företag finns dessutom fastställda attestrutiner, processbeskrivningar och liknande dokument som reglerar ansvar och befogenheter på olika nivåer inklusive rätten att teckna firma. Dessa dokument reglerar också rätten att sluta olika avtal med avseende på omfattning och åtagande för företaget. Moderbolaget har också utfärdat interna styrdokument med redovisningsprinciper som gäller i koncernen samt detaljerade instruktioner om ekonomisk rapportering till koncernens centrala konsolideringssystem.

Den information som offentliggörs genom pressmeddelanden publiceras också på bolagets hemsida, www.wastbygg.se. Samtliga policyer finns publicerade på bolagets intranät för åtkomst av alla medarbetare. Rätten att teckna bolaget för löpande förvaltning innehas av den verkställande direktören ensam medan andra typer av firmateckning kräver två personer i förening. I koncernen tillämpas huvudprincipen att alla bankkonton eller motsvarande ska tecknas av två personer i förening. Någon internrevisionsfunktion finns inte i Wästbygg då det inte motiveras av bolagets omfattning och riskexponering samt de typer av intern kontroll som redogörs för i detta avsnitt.

RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker och hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidorna 66-70.

ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av verkställande direktör och koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg är informations- och kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likabehandlingsplan samt etisk policy. Bolagets likabehandlingsplan

innefattar de krav motsvarande mångfaldspolicy som krävs i ÅRL 6 kap. 10§ första stycket 1-3.

AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Wästbygg Gruppen ABs aktiekapital uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2019 till 2 550 000 kronor fördelat på 51 000 aktier. Bolaget har gett ut aktier av ett slag med en röst per aktie vilket medför samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning för samtliga aktier. Bolaget är publikt med totalt två ägare genom bolag. Enskilt största ägare är M2 Holding AB med cirka 85 procent av aktierna och yttersta moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, båda företagen kontrollerade av Rutger Arnhult. Den andra innehavaren är Fino Förvaltning AB som kontrolleras av Jörgen Andersson.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen har en utdelningspolicy enligt nedan: Wästbyggs utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiella ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wästbygg hade under räkenskapsåret 2019 inget formellt krav att följa Koden. Avsikten i Bolaget är att följa den och merparterna av Kodens föreskrifter följs, med följande undantag: Någon valberedning har under 2019 inte funnits mot bakgrund av ett fåtal aktieägare och publicering av föreslagna ledamöter sker heller inte på bolagets webbplats. En av bolagets styrelseledamöter är också anställd i Bolaget i ledande befattning. Avvikelsen förklaras med att bolaget endast har två ägare. Annonsering av kallelse till bolagsstämma sker inte på bolagets webbplats.

STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Andreas von Hedenberg**	Ordförande	17/17	Ja
Christina Källenfors	Ledamot	17/18	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	18/18	Ja
Jörgen Andersson	Ledamot	17/18	Nej
Cecilia Marlow**	Ordförande	1/1	Ja

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Koden.

** Andreas von Hedenberg avgick på egen begäran som styrelseordförande den 12/12 och Cecilia Marlow valdes till ny styrelseordförande vid samma tillfälle. Andreas von Hedenberg lämnade då också Wästbygg Gruppens styrelse.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jörgen Andersson, vd	2	-	0	1
Övriga befattningshavare*	10	1	1	5

* Vid årets början var 7 personer anställda och vid årets slut 10 personer, ingående i gruppen ledande befattningshavare. Under året har sju ordinarie möten och två konstituerande möten hållits. Därtill har nio extramöten hållits i specifika sakfrågor.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 104–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB

MIKAEL ÖSTBLOM
Auktoriserad revisor

Wästbyggs styrelse



CECILIA MARLOW
Ordförande

Födelseår: 1960

Styrelsemedlem sedan: 2019

Andra uppdrag:

Styrelseordförande i Kivra AB
Styrelseledamot i Spendrups
Bryggeriaktiebolag och Karl
Fazer Oy

Aktieinnehav: -



LENNART EKELUND
Ledamot

Födelseår: 1959

Styrelsemedlem sedan: 2017

Andra uppdrag:

Egen konsultverksamhet

Aktieinnehav: -



CHRISTINA KÄLLENFORS
Ledamot

Födelseår: 1966

Styrelsemedlem sedan: 2014

Andra uppdrag:

Chefsjurist Mycronic AB (publ)

Aktieinnehav: -



JOACIM SJÖBERG
Ledamot

Födelseår: 1964

Styrelsemedlem sedan: 2020

Andra uppdrag:

Styrelseordförande i Beijerinvest AB
Styrelseledamot i Tendium Holding AB
Olika chefspositioner inom investment
och fastighetsrådgivning i exempelvis
Swedbank, Jones Lang Lasalle och
Enskilda Securities

Aktieinnehav: -



JÖRGEN ANDERSSON
Ledamot

Födelseår: 1973

Styrelsemedlem sedan: 2013

Andra uppdrag:

Vd Wästbygg Gruppen AB (publ)
Ledamot i Varbergs Sparbank

Aktieinnehav:

7 780 genom bolag

Wästbyggs koncernledning



JÖRGEN ANDERSSON
Koncernchef

Födelseår: 1973
Anställningsår: 2003



JONAS JÖNEHALL
Vice koncernchef / CFO

Födelseår: 1976
Anställningsår: 2015



MIKAEL HILLSTEN
COO

Födelseår: 1980
Anställningsår: 2010



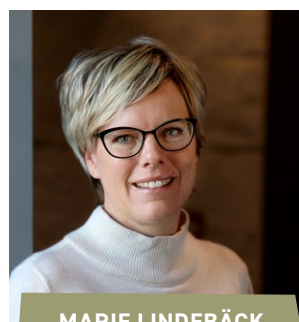
ANDERS JANSSON
HR-chef

Födelseår: 1973
Anställningsår: 2016



KRISTIN LUNDMARK
Hållbarhetschef

Födelseår: 1987
Anställningsår: 2015
(Föräldraledig)



MARIE LINDEBÄCK
Hållbarhetschef

Födelseår: 1972
Kontrakterad sedan 2019
(Tillförordnad)



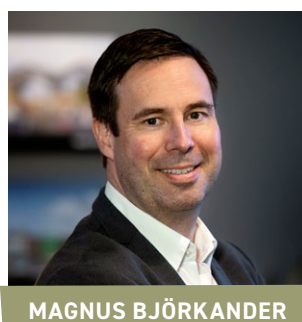
STURE STÖLEN
IR-ansvarig

Födelseår: 1967
Kontrakterad sedan 2020



SUSANNE LILJEDAHL
Vd Wästbygg AB

Födelseår: 1968
Anställningsår: 2018



MAGNUS BJÖRKANDER
Vd Wästbygg
Projektutveckling AB

Födelseår: 1973
Anställningsår: 2016



BENN KARLBERG
Vd Logistic Contractor AB

Födelseår: 1965
Anställningsår: 2015



SANDU NYLLMON
Vd LC New Markets

Födelseår: 1983
Anställningsår: 2019
samt 2011 – 2018



WASTBYGG.SE